



STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

"CZYŻYNY" W KRAKOWIE

SPIS TREŚCI

Str.

I.	Postanowienia ogólne.	2
II.	Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz ekspektatywy.	4
III.	Nabycie członkostwa przez właścicieli lokali.	6
IV.	Rejestr członków.	8
V.	Prawa i obowiązki członków.	8
VI.	Wpisowe, udziały.	12
VII.	Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	12
VIII.	Ustanie członkostwa.	13
IX.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	14
X.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego w tym garażu.	21
XI.	Własność odrębna.	25
XII.	Gospodarowanie lokalami pozostającymi w dyspozycji Spółdzielni.	31
XIII.	Oplaty i wpłaty.	32
XIV.	Zarządzanie nieruchomościami.	37
XV.	Zakres napraw i konserwacji obciążających Spółdzielnię, członków, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właścicieli lokali.	38
XVI.	Organy Spółdzielni w tym postanowienia wspólne dla członków zarządu i rady nadzorczej.	41
XVII.	Gospodarka Spółdzielni.	57
XVIII.	Lustracja Spółdzielni.	60
XIX.	Podział, likwidacja, upadłość Spółdzielni.	61
XX.	Przepisy karne.	61
XXI.	Postanowienia końcowe.	62

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyżyny” zwana dalej spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą spółdzielni jest miasto Kraków.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:
 - a) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2013.1222 z późn. zmianami),
 - b) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity. Dz.U. 2017.1560 z późn. zmianami),
 - c) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2015.1892 z późn. zmianami),
 - d) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2016.2147 z późn. zmianami),
 - e) innych ustaw, postanowień niniejszego statutu oraz regulaminów.

§ 3

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią” 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

Przedmiotem działalności spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności 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 lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
5. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie oraz zarządzanie mieniem nabytym przez członków na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

6. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie odrębnie zawartych umów z zastrzeżeniem treści rozdziału XIV.
7. nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste.
8. spółdzielnia może prowadzić nie przynoszącą strat finansowych działalność w zakresie :
 - pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ,
 - inwestorstwa zastępczego przy realizacji obiektów budowlanych,
 - usług remontowo – budowlanych w budynkach mieszkalnych, handlowo – usługowych i budynkach niemieszkalnych,
 - usług szkoleniowych,
 - usług doradczych,
 - usług w zakresie prowadzenia rachunkowości.
9. spółdzielnia może prowadzić usługi w zakresie pośrednictwa pracy.
10. spółdzielnia może wydierżawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym.
11. spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo- kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.
12. spółdzielnia może prowadzić działalność jako obywatelska społeczność energetyczna, której przedmiotem działalności może być: wytwarzanie, dystrybucja, sprzedaż, zużywanie, agregacja, magazynowanie energii, usługi w zakresie efektywności energetycznej, usługi w zakresie ładowania pojazdów elektrycznych, świadczenie innych usług energetycznych swoim członkom. Sposób prowadzenia rozliczeń oraz podział energii określa umowa.”

§ 5

Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, w szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki handlowe.

Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz o wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 6

Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi ze szczególnym uwzględnieniem stanu technicznego i sanitarnego budynków i budowli.

Konserwuje, remontuje zasoby mieszkaniowe oraz obiekty towarzyszące i tereny zielone.

§ 7

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

§ 8

Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 9

1. Lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu ustawy jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

II. NABYCIE CZŁONKOSTWA PRZEZ OSOBY, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU LUB ROSZCZENIE O USTANOWIENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ EKSPEKTATYWY.

§ 10

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;

- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 34 ust.4, w przypadkach przewidzianych w § 34 ust. 1 i 3, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 34 ust. 1 lub 3, 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 § 34 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w § 34 ust. 1 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 9 września 2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9 września 2017r.
 7. W przypadkach określonych w ust. 1, 2 i 3 Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
 8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1, 2, 3 i 4.
 9. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w ust. 1, 2 i 3.
 10. Osoba o której mowa w ust. 1, 2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1, 2 i 3, do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu, adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
 11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

12. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
15. 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.
16. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, o których mowa w ust. 15 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. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
17. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 14. i pozostają członkami spółdzielni.

III. NABYCIE CZŁONKOSTWA PRZEZ WŁAŚCICIELI LOKALI.

§ 11

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu na zasadach spółdzielczych.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2,
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu, adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem, jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
11. Odwołanie wnosi się do rady nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała rady nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo określone w ust. 12 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami spółdzielni.

§ 12

Członkowie spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający takiej zdolności nie mogą być członkami organów spółdzielni. W posiedzeniach statutowych organów spółdzielni biorą oni udział przez swoich ustawowych przedstawicieli.

IV. REJESTR CZŁONKÓW.

§ 13

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej i

w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w punkcie 2;
 - 6) numer telefonu, adres email;
 - 7) zmiany danych określonych w punktach 1-6;
 - 8) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 9) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

V. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

A. Prawa członków

§ 14

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Członek spółdzielni ma prawo korzystać ze świadczeń spółdzielni w zakresie określonym w statucie, a w szczególności przysługuje mu:

1. Prawo wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych.
2. Prawo do korzystania z pożytków oraz innych przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni służących pokryciu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Prawo do wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie całego lub części lokalu bez zgody spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
4. Prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu oraz prawo do ustanowienia własności odrębnej lokalu na zasadach i po spełnieniu warunków określonych w podjętych w tych sprawach uchwałach oraz w statucie, w przypadku posiadania spółdzielczego prawa do lokalu.
5. Prawo do korzystania z osobami zamieszkującymi w danej nieruchomości z wszelkich pomieszczeń wspólnych i urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem.
6. Prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni oraz zgłaszanie wniosków i postulatów w sprawach związanych z jej działalnością.
7. Prawo do udziału z głosem decydującym na walnym zgromadzeniu oraz umieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw zgodnie z § 123.

8. Prawo do otrzymania w sposób określony w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia.
9. Prawo do przeglądania rejestru członków, sprawozdań rocznych oraz protokołów z lustracji.
10. Prawo do przeglądania protokołu z obrad walnego zgromadzenia.
11. Prawo do uczestniczenia w posiedzeniach organów spółdzielni, na których rozpatrywane są sprawy dotyczące członka lub zamieszkałych z nim wspólnie osób.
12. Prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie, a po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego do dochodzenia swoich praw ze stosunku członkostwa na drodze sądowej.
13. Prawo do zaskarżania do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu.
14. Prawo żądania przedstawienia przez spółdzielnię kalkulacji wysokości opłat .
15. Prawo żądania wydania przez spółdzielnię odpowiednich dokumentów dla założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego w tym garażu, w przypadku braku zaległości w bieżącym regulowaniu zobowiązań wobec spółdzielni.
16. Prawo do uzyskania informacji w sprawach dotyczących zainteresowanego członka spółdzielni a nie naruszających ustawy o ochronie danych osobowych. Ma on również prawo zwrócić się z pisemnym zapytaniem do zarządu lub rady nadzorczej w sprawach bieżącej działalności spółdzielni. Zarząd w tym przypadku zobowiązany jest udzielić odpowiedzi w terminie 1-go miesiąca, a rada nadzorcza w terminie 7- dni od daty najbliższego zebrania plenarnego rady nadzorczej. Jeżeli pisemne zapytanie do rady nadzorczej wpłynie w terminie krótszym niż 14 dni od terminu posiedzenia, rada nadzorcza zobowiązana jest udzielić odpowiedzi najpóźniej w terminie 7 dni od daty kolejnego zebrania plenarnego rady.
17. Członek spółdzielni ma prawo:
 - 1) otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
18. Szczegółowe zasady regulujące wydawanie przez zarząd członkom spółdzielni odpisów i kopii dokumentów archiwalnych oraz zachowania poufności powziętych lub otrzymanych informacji oraz wysokość odpłatności za wydanie kopii dokumentów ustala rada nadzorcza w regulaminie.
19. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe powinny być udostępniane na stronie internetowej spółdzielni, o ile nie będzie to sprzeczne z

ustawą o ochronie danych osobowych, ustawą o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji i nie będzie sprzeczne z interesem spółdzielni.

20. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków i pozostałych dysponentów lokali w zasobach spółdzielni zawierający również wykaz zaległości w opłatach za użytkowanie lokali. Na pisemny wniosek członka spółdzielni lub dysponenta lokalu niebędącego członkiem spółdzielni z danej nieruchomości, spółdzielnia umożliwia zapoznanie się z zaległościami pozostałym członkom spółdzielni lub dysponentom lokali niebędącym członkami spółdzielni tej nieruchomości.

B. Obowiązki Członków

§ 15

Członek spółdzielni ma obowiązki w zakresie określonym w statucie, a w szczególności jest zobowiązany:

1. Przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni.
2. Zawiadamiać w formie pisemnej spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka.
3. Pokryć koszty ustanowienia własności odrębnej lokalu oraz uczestniczyć w innych zobowiązaniach spółdzielni z tego tytułu na zasadach określonych w statucie .
4. Poinformować pisemnie spółdzielnię, jeżeli wynajęcie lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni.
5. Uzyskać zgodę spółdzielni jeżeli zamierza zmienić przeznaczenie lokalu lub jego części lub zmienić sposób korzystania z lokalu.
6. Uiszczać terminowo wymagane opłaty co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca.
7. Utrzymywać swój lokal w należytym stanie sanitarnym i technicznym.
8. Przestrzegać regulaminu porządku domowego i zasad korzystania z lokali.
9. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym.
10. Współdziałać w ochronie wspólnego dobra .
11. Dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie mienia i jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.
12. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.

C. Prawa i obowiązki członków oraz osób korzystających z lokalu na wypadek awarii, remontów, napraw lub przeglądów

§ 16

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia

- lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
 3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
 4. wykonania prac związanych z montażem nowej lub wymianą istniejącej instalacji, w szczególności: centralnego ogrzewania, zimnej wody, centralnej ciepłej wody użytkowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, teletechnicznej, w tym między innymi: instalacji domofonowej oraz azart.
 5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię przebudowy lub modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 6. Jeżeli rodzaj remontu lub modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 7. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6 jest lokal w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego”.(Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm).

VI. WPISOWE, UDZIAŁY

§ 17

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września

2017r. to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty praw do lokalu były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

3. Jeżeli udziały były wniesione przez członka Spółdzielni przed dniem 9 września 2017r. z tytułu nabycia więcej niż jednego prawa do lokalu to w przypadku utraty prawa do jednego z tych lokali członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały związane z tym lokalem.
4. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
5. Zwrot, o którym mowa w ust. 2, 3 i 4 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
6. Spółdzielnia zwraca udział w wartości nominalnej z zastrzeżeniem ust. 5 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

§ 18

Wpisowe nie podlega zwrotowi byłemu członkowi lub osobom będącym jego następcami prawnymi.

VII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 19

1. Wnioski członków kierowane do zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub zasadności zmiany opłat zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 30 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej ciągu 2 - miesięcy od dnia jego wniesienia a następnie odwołującemu w terminie 14 dni doręczyć odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§ 20

1. Od uchwały rady nadzorczej w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa członkowi przysługuje odwołanie do walnego zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem .
2. O terminie zwołania walnego zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazany przez niego adres co najmniej 7 dni przed tym terminem.

3. Uchwała walnego zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6-miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 21

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

VIII. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 22

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 25 statutu,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 23

1. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 24

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla Zarząd z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 25

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 75.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-4 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
6. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 26 (skreślony)

§ 27 (skreślony)

IX. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 28

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność 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 powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 29

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba, że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa.
 - 3) Spółdzielnia może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku:
 - zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 87 za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 87, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu 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 § 87, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 34 i § 35 ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 35,
 - 2) osoba, o której mowa w § 34 ust. 1 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 29 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 87, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7 jest opróżnienie lokalu.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, 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 § 29 ust. 2.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 87, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
14. 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. 7 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.
15. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 31

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 29 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia

za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 32

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 87.

§ 33

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.

§ 34

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 30, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 29, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 29, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 87.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 29.

§ 35

1. 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.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, 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.
3. Przez zadłużenie wynikające z nieuiszczania opłat rozumie się zadłużenie w opłatach bieżących i zasądzonych przez sąd, odsetki, opłaty sądowe i egzekucyjne.

§ 36

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 37 (skreślony)

§ 38 (skreślony)

§ 39 (skreślony)

§ 40 (skreślony)

§ 41 (skreślony)

§ 42 (skreślony)

§ 43 (skreślony)

X. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO I UŻYTKOWEGO W TYM GARAŻU.

§ 44

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z uwzględnieniem § 10 Statutu. Dotyczy to również, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 45

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 46 (skreślony)

§ 47

1. Do ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 48

1. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 49 (skreślony)

§ 50

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. 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.

§ 51

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat i wpłat , o których mowa w § 87,91,94, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym , przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie , występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 52

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Z wartości rynkowej lokalu spółdzielnia potrąca zadłużenia z tytułu opłat oraz inne zobowiązania związane z lokalem, o których mowa w § 64 ust.4.

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

§ 53 (skreślony)

§ 54

Rozliczenie z osobą, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub jej spadkobiercami powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 55

1. Wypłata należnych kwot łącznie z udziałami byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka, prawnym następcom członka, osobie prawnej powinna być dokonana z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu i miejsca postojowego – nie później niż w ciągu trzech miesięcy od wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, a w przypadku wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu trzech miesięcy od przedłożenia spółdzielni postanowienia o nabyciu spadku .
2. Osoba uprawniona nie może domagać się wypłaty należności przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu zajmowanego przez byłego członka i osoby , które prawa od niego wywodzą.
3. Po śmierci członka spółdzielni, wpłacone udziały są zarachowywane na rzecz osób uprawnionych.
4. Roszczenia o wypłatę udziałów oraz z tytułu zwrotu wkładów albo ich równowartości pieniężnej ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

§ 56

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 określony w ust.1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 52 ust. 8 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 57

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

§ 58 (skreślony)

§ 59(skreślony)

§ 60 (skreślony)

§ 61 (skreślony)

§ 62 (skreślony)

§ 63 (skreślony)

§ 64

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu na zasadach określonych w ustawie.
2. Członek spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rzecz, której ustanawiana jest odrębna własność lokalu, przed zawarciem umowy notarialnej o przeniesieniu własności lokalu zobowiązana jest do spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu zrealizowanych i realizowanych programów termorenowacyjnych i modernizacyjnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni w części przypadającej na jej lokal.
3. Wyliczenie zobowiązań określonych w ust. 2 dokonuje się wg zasad, o których mowa w § 97.
2. Członek spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na rzecz, której ustanawiana jest odrębna własność lokalu, przed zawarciem umowy notarialnej o przeniesieniu własności lokalu zobowiązana jest do spłaty wszelkich pozostałych zobowiązań związanych z lokalem, a w szczególności:
 - a) zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87,
 - b) innych rozliczeń.

§ 65

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

§ 66

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust.2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

XI. WŁASNOŚĆ ODREBNA.

A. Ustanowienie odrębnej własności lokali przydzielonych członkom spółdzielni na zasadach spółdzielczych lokatorskich lub spółdzielczych własnościowych praw do lokalu

§ 67

Ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić po nabyciu przez spółdzielnię mieszkaniową własności lub prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, na których wybudowano te budynki.

§ 68

1. Dla ustanowienia własności odrębnej w zakresie nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku oraz niniejszym statucie stosuje się przepisy rozdziału 1 i 2 ustawy o własności lokali.
2. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

§ 69

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków i na zasadach określonych w § 31.
2. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu przez niego warunków i na zasadach określonych w § 64.

§ 70

1. W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości, spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącymi członkami odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
3. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali, w danej nieruchomości, o której mowa w ust. 1, następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni, sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Uchwała, o której mowa w ust. 3, powinna określać:
- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje,
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
 - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
 - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów, przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
5. Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3 i 6 ustawy o własności lokali.
6. Uchwały, o których mowa w ust. 3 od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię
7. Decyzję o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń

przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

8. Decyzję o przynależności do lokalu jako jego części składowych pomieszczeń przynależnych w rozumieniu art. 2 ust 4 ustawy o własności lokali, podejmuje zarząd spółdzielni.

§ 71

1. Projekty uchwał, o których mowa w § 70 ust. 3, zarząd spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu swojej siedziby, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów uchwał do wglądu tych osób, których te projekty uchwał dotyczą i którym, zgodnie z przepisami niniejszej ustawy, przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu uchwały do wglądu, przedstawić zarządowi spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Zarząd spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt uchwały i podjąć uchwałę o treści uwzględniającej dokonane korekty.
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu uchwały, do którego wnioski zgłoszono, zarząd spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia uchwały, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1 a tym osobom które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłaszanych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia.
Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez zarząd spółdzielni powiadomień, o których mowa w ust. 1 i 4.
6. Uchwała, o której mowa w ust.3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu zgodnie z przepisem ust. 5.

§ 72

1. W przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia, obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy, zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje. Jeżeli członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach ustawy,

to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez obciążeń hipotecznych, z zastrzeżeniem § 73 ust.1.

2. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie obciąży hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość, o której mowa w § 70.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości położonej na gruncie, którego spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym.

§ 73

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
3. Do księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U.2017.1007 z późniejszymi zmianami).

§ 74

1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 31, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w § 35 ust. 2, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni.
W tym przypadku nie stosuje się § 35 ust.2 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.
2. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 64, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni.
W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub

osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

B. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku budowy nowego lokalu na zasadach spółdzielczych.

§ 75

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne warunki a w szczególności dotyczące :
 - a) rodzaju własności gruntów, na których będzie usytuowany budynek,
 - b) terminów wpłat wkładu budowlanego ,
 - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu ,
 - d) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu ,
 - e) kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - f) zasady finansowania inwestycji,
 - g) przyczyny i termin rozwiązania umowy.
2. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo :
 - 1)wstępnie przy podpisaniu umowy przez spółdzielnię o budowę lokalu ,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem .
3. Osoba, o której mowa w ust.1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
4. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

5. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego, o którym mowa w § 75 ust. 1 pkt.1 uchwała rada nadzorcza.
6. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 76

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 75 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 77

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 75 lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 75 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 75 ust. 1 pkt. 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 78

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 75 albo nabywcy ekspektatywy własności w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie 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 osobę, o której mowa w § 75, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 79

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa 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.

§ 80

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu polegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu § 11.

C. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku budowy nowego lokalu na zasadach deweloperskich.

§ 80¹

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć deweloperskich jest możliwe w ramach programu inwestycyjnego spółdzielni.
2. Warunki organizacyjno-finansowe realizacji przedsięwzięć deweloperskich spółdzielni określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
3. Szczegółowe zasady i warunki sprzedaży lokali budowanych przez spółdzielnię jako dewelopera w celu ich sprzedaży określają umowy zawarte z osobami ubiegającymi się o nabycie prawa odrębnej własności lokalu.
4. Do osób, o których mowa w ust. 3 nie mają zastosowania przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

XII. GOSPODAROWANIE LOKALAMI POZOSTAJĄCYMI W DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI

A. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.

§ 81

Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, wolnego w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, a lokal został opróżniony i przekazany do spółdzielni oraz znajduje się on w budynku posadowionym na gruncie, do którego spółdzielnia posiada prawo własności lub prawo wieczystego użytkowania.

§ 82

1. Ogłoszenie o przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia protokolarnego przejęcia lokalu przez spółdzielnię przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej i zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 83

Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie własności odrębnej lokalu określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

B. Najem lokali i dzierżawa terenów

§ 84

1. Lokale i tereny będące własnością spółdzielni lub w jej wieczystym użytkowaniu mogą być wynajmowane osobom fizycznym i prawnym lub dzierżawione przez te osoby.
2. Zasady ustalania odpłatności oraz doboru najemców lokali i dzierżawców terenów, o których mowa w ust. 1 następuje wg. zasad określonych przez radę nadzorczą w regulaminie.
3. Szczegółowe warunki wynajmu lokali oraz dzierżawy terenów są określone w umowie zawieranej przez zarząd z najemcą lub dzierżawcą z zastosowaniem przepisów kodeksu cywilnego.

§ 85 (skreślony)

§ 86 (skreślony)

XIII. OPŁATY I WPLATY.

§ 87

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach , jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 i § 102 ust. 2.

§ 88

Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.

§ 89

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie

wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 87 lub 88.

§ 90

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, z zastrzeżeniem treści § 91.

Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem § 102 ust.2.

§ 91

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
2. Do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 1 obowiązuje Uchwała Zebrania Przedstawicieli z czerwca 2008r.

§ 92

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 87, 88, 90,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

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

§ 93

Do kosztów, o których mowa w § 92 zaliczamy w szczególności:

1. koszty bezpośrednie przypadające na lokale mieszkalne, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe zużycia zimnej wody, centralnej ciepłej wody użytkowej, liczniki zużycia energii cieplnej oraz podzielniki kosztów centralnego ogrzewania,
2. koszty bezpośrednie przypadające na poszczególne nieruchomości z tytułu:
 - 1) eksploatacji i konserwacji,
 - 2) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) centralnego ogrzewania,
 - 4) centralnej ciepłej wody użytkowej,
 - 5) podatków i opłat gminnych w części nie pokrytej w indywidualnych
 - 6) rozliczeniach z gminą przez właścicieli lokali,

- 7) gromadzenia, składowania, w tym segregacji i wywozu nieczystości,
 - 8) konserwacji i naprawy dźwigów, energii elektrycznej oraz opłat z tego tytułu,
 - 9) remontów nieruchomości w tym: budynku, dźwigów, instalacji, urządzeń i infrastruktury,
 - 10) prac termorenowacyjnych i modernizacyjnych,
 - 11) regulowania przez spółdzielnię zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów, pożyczek lub przedłużonych terminów płatności za wykonane prace remontowe termorenowacyjne lub modernizacyjne,
 - 12) nabycia własności gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym,
 - 13) konserwacji, naprawy i remontów instalacji domofonowych oraz systemu monitoringu.
3. wydatki pośrednie obciążające proporcjonalnie poszczególne nieruchomości do których zaliczamy w szczególności:
- a) wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu,
 - b) wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami ,
 - c) wydatki związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną w zakresie obciążającym członków spółdzielni.
4. Mienie spółdzielni – należy przez to rozumieć nieruchomości, które pozostają w majątku spółdzielni po ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz jednocześnie są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w tym między innymi: drogi osiedlowe, chodniki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, budynki techniczne.

§ 94

1. Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali, członkowie - właściciele lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami są zobowiązani do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy spółdzielni z przeznaczeniem na planowane do poniesienia wydatki z tytułu prac remontowych, termorenowacyjnych lub modernizacyjnych nieruchomości, mienia spółdzielni w tym wydatki spółdzielni powstałe w związku z wykonaniem prac remontowych, termorenowacyjnych i modernizacyjnych sfinansowanych pożyczką, kredytem bankowym lub sfinansowanych przez wykonawcę kredytem kupieckim.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 są zobowiązane w przypadku oddania im do wyłącznego korzystania fragmentu części wspólnej do uiszczania opłat z tego tytułu na zasadach określonych przez radę nadzorczą.

§ 95(skreślony)

§ 96

Wysokość opłat i wpłat , o których mowa w § 87 do 94 dla członka spółdzielni i osób nie będących członkami ustalana jest na podstawie planowanych do poniesienia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali spółdzielni przypadających na poszczególne nieruchomości ustalonych zgodnie z treścią § 93.

§ 97

Rozliczenia kosztów, o których mowa w § 93, § 94, o ile obowiązujące przepisy ustawowe nie stanowią inaczej, następuje w oparciu o:

1. Wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Powierzchnię użytkową lokalu.
3. Liczbę osób zamieszkających w lokalach.
4. Zainstalowane w lokalach, sprawne i legalizowane urządzenia pomiarowe zużycia zimnej wody, centralnej ciepłej wody użytkowej, energii cieplnej lub podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.
5. Liczbę lokali w nieruchomości.

§ 98

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat i wpłat przypadających na lokale uchwała w formie regulaminu rada nadzorcza.

§ 99

1. Opłaty, o których mowa w § 87- § 94 wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.
2. Opłaty przeznacza się wyłącznie na cele określone w § 87- § 94.
3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 100

1. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 87- § 94 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, opłat na rzecz Gminy, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 101

Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 102

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia przeznacza w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 103

1. Od osób nie będących członkami spółdzielni pobiera dodatkowe opłaty na pokrycie kosztów związanych m.in. z :
 - a) wydawaniem zaświadczeń na wniosek zainteresowanego,
 - b) wydawaniem odpisów dokumentów,
2. Wysokość opłat za określone czynności ustala rada nadzorcza w formie uchwały.

§ 104

1. Za opłaty, o których mowa w § 87-91 oraz § 94 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 1, ogranicza się do wysokości opłat i wpłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Opłaty, o których mowa w § 87-91 oraz § 94 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
4. Od nieterminowych opłat i wpłat pobierane są odsetki ustawowe za opóźnienie.

XIV. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI .

§ 105

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem jej członków.

§ 106

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.
2. Do zarządzania nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się.
3. Uchwałę, w sprawie zwiększenia obciążenia utrzymania nieruchomości wspólnej dla właścicieli lokali użytkowych w tej nieruchomości podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli zamieszkujących w budynku lub budynkach obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 107

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. 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 określonych budynkach lub osiedlu, z zastrzeżeniem treści § 91.
3. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana, według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwała, o której mowa w ust.3, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 108

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 może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji lub na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. W tym przypadku wymagany jest wniosek większości właścicieli lokali, spółdzielcze lokale przy wniosku reprezentuje rada nadzorcza.

2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 109

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 110

1. Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.
2. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

XV. ZAKRES NAPRAW I KONSERWACJI OBCIĄŻAJĄCYCH SPÓŁDZIELNIĘ, CZŁONKÓW, OSOBY NIEBĘDĄCE CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI, KTÓRYM PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU I WŁAŚCICIELI LOKALI.

§ 111

Naprawami w rozumieniu niniejszego statutu są roboty konserwacyjno —remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wewnętrznych i zewnętrznych budynku oraz elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali .

§ 112

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw i konserwacji wewnątrz i zewnątrz budynków obejmuje naprawy i konserwacje wszystkich elementów i wyposażenia technicznego budynku i nieruchomości znajdujących się poza lokalami mieszkalnymi i lokalami o innym przeznaczeniu w tym garaży.
2. Do podstawowych obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali zaliczamy m.in. :
 - 1) naprawę i konserwację:
 - pionów instalacji wodociągowej,
 - pionów instalacji ciepłej wody użytkowej,

- instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,
 - pionów instalacji kanalizacyjnej,
 - instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami o ile nie zostały wymienione przez osoby, o których mowa w tytule rozdziału XV lub ich poprzedników prawnych,
 - instalacji elektrycznej do urządzenia pomiarowego – licznika prądu przypisanego do danego mieszkania bez licznika, instalacji w mieszkaniu i osprzętu elektrycznego.
- 2) wykonywanie okresowych przeglądów technicznych w oparciu o art. 62 ustawy prawo budowlane (Dz.U.2017.1332 z późniejszymi zmianami) oraz przepisów wykonawczych.

§ 113

1. Wszystkie koszty związane z wypełnianiem przez spółdzielnię obowiązków określonych w § 112 ust. 2 pokrywane są z odpisów na fundusz remontowy oraz wpływów na pokrycie kosztów konserwacji.
2. Walne zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali zajmowanych przez członków osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właścicieli lokali poza zakres określony w §112. W tym przypadku rada nadzorcza uchwała na ten cel dodatkowe opłaty od tych osób.

§ 114

1. Naprawy i konserwacje wszystkich elementów wyposażenia lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży stanowiące ich elementy lub wyposażenie obciążają bezpośrednio członków spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właścicieli lokali.
2. Do szczególnych obowiązków członka, osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właściciela lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu zalicza się m.in. :
 - 1) naprawę i konserwację wszystkich instalacji wewnętrznych nie ujętych w § 112,
 - 2) konserwację, przegląd i regulację odbiorników gazowych jeden raz w roku,
 - 3) konserwację, naprawę i wymianę podłóg,
 - 4) konserwację, naprawę oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przynależnej do lokalu,
 - 5) naprawę urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń ,
 - 6) wymianę zużytych uszczelek w zaworach czerpalnych wannowych, umywalkowych, zlewozmywakowych i w spłuczkach ustępowych,
 - 7) naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów z częstotliwością wynikającą z ich właściwości techniczno – estetycznych,

- 8) naprawę lub wymianę rur odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9) malowanie stolarki okiennej i drzwiowej od strony wewnętrznej i zewnętrznej lokalu, urządzeń sanitarnych i grzewczych, które wymagają malowania w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- 10) konserwację, naprawę i wymianę warstw posadzkowych balkonów i loggi balkonowych, uzupełnianie tynków oraz malowanie ścian loggi, płyt osłonowych balkonów i loggi od wewnątrz łącznie z elementami metalowymi, co najmniej raz na 5 lat w kolorze obowiązującym dla danego budynku,
- 11) naprawę lub wymianę osprzętu elektrycznego w lokalu,
- 12) uzupełnienie oszklenia okien i drzwi w lokalu.

§ 115

1. Uszkodzenia przekraczające normalne zużycie budynku i jego wyposażenia wymagające napraw, powstałe z winy członka, osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu oraz ich domowników w wyniku ich działania lub zaniechania działania obciążają bezpośrednio te osoby.
2. Spółdzielnia w tych przypadkach ma prawo obciążyć członka, osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciela lokalu kosztami napraw, a w razie odmowy zapłaty dochodzić swoich roszczeń na drodze sądowej.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka, osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciela lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię za odpłatnością zainteresowanego poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 116

1. Dokonywanie przez członka, osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciela lokalu oraz ich domowników zmian i modyfikacji oraz czasowy demontaż lub rozregulowanie instalacji centralnego ogrzewania jest surowo zabronione. Spółdzielnia w takich przypadkach jest obowiązana doprowadzić instalacje centralnego ogrzewania do stanu projektowego i obciążyć te osoby wszystkimi kosztami. W takich przypadkach mają zastosowanie przepisy § 115 ust. 2.
2. Wszelkie zmiany i modyfikacje pozostałych instalacji znajdujących się w zajmowanym lokalu oraz przebudowa ścian i okien wymaga pisemnej zgody spółdzielni uzyskanej przed przystąpieniem do robót. Po wykonaniu robót, na które wcześniej uzyskano pisemną zgodę spółdzielni należy zgłosić ten fakt do spółdzielni celem dokonania odbioru technicznego.
3. W przypadku stwierdzenia przez spółdzielnię samowolnego (bez pisemnej zgody spółdzielni) dokonania zmian lub modyfikacji , o których mowa w ust. 2, członek

lub właściciel lokalu obowiązany jest do legalizacji powyższych zmian zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym na swój koszt.

4. Członek, osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub właściciel lokalu jest obowiązany utrzymywać zajmowany lokal w należytym stanie technicznym, sanitarnym i higienicznym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego i zasad korzystania z lokali.

§ 117

Szczegółowy zakres napraw i konserwacji obciążających spółdzielnię, członków, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i właścicieli lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XVI. ORGANY SPÓŁDZIELNI W TYM POSTANOWIENIA WSPÓLNE DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.

§ 118

1. Organami spółdzielni są :
 - A. walne zgromadzenie
 - B. rada nadzorcza
 - C. zarząd
2. Wybory do organów spółdzielni o których mowa w ust. 1 B C dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym .
3. Kandydaci do zarządu oraz rady nadzorczej składają oświadczenie, że nie naruszają zakazu konkurencji, o których mowa w § 141 ust. 5 oraz, że nie zachodzą okoliczności, o których mowa w § 142.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ, o którym mowa w ust. 1A spółdzielni uwzględnia się głosy oddane za przeciw uchwale oraz wstrzymujące.

§ 119

1. Tryb zwołania posiedzeń organu spółdzielni, o którym mowa w § 118 ust. 1 A oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ określa statut .
2. Tryb zwołania posiedzeń organów spółdzielni, o których mowa w § 118 ust. 1B,C oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

A. walne zgromadzenie

§ 120

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

2. W przypadku gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób walne zgromadzenie jest podzielone na części.
3. Rada nadzorcza Spółdzielni ustala zasady zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części walnego zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia. O przynależności do danej części walnego zgromadzenia decyduje położenie lokalu, a w przypadku posiadania kilku lokali decyduje wcześniejsza data nabycia lokalu.
4. Członek może brać udział w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
- 4¹. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części walnego zgromadzenia.
- 4². Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
5. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w walnym zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi - przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
6. Każdy członek spółdzielni uczestniczy tylko w jednej części walnego zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. Każdy członek rady nadzorczej ma prawo uczestniczyć we wszystkich częściach walnego zgromadzenia, przy czym czynne prawo wyborcze przysługuje mu tylko na tej części walnego zgromadzenia, do której został zaliczony, zgodnie z zasadami ust.3.
8. W walnym zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 121

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy :

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej, w tym wieloletnich programów remontowych, termorenowacyjnych i inwestycyjnych,
- b) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków:
 - członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach ,
 - w sprawie udzielania absolutorium członkom zarządu ,
 - w sprawie odwołania członków rady nadzorczej w przypadku nie zatwierdzenia sprawozdania z działalności za okres sprawozdawczy.

- c) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- d) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, niniejszego zapisu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych ,
- e) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej sposobu pokrycia strat,
- f) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- g) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich ,
- h) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- i) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady, podjętych w pierwszej instancji,
- j) uchwalanie zmian statutu,
- k) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia ,lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienia zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- l) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- m) wybór członków rady nadzorczej i ich odwoływanie,
- n) uchwalanie regulaminu rady nadzorczej,
- o) określenie dolnej granicy zakupów i inwestycji, które wymagają procedury przetargowej z wyjątkiem konieczności wykonania robót wynikłych z awarii lub będących wynikiem nakazu lub decyzji do natychmiastowego wykonania wydanych przez właściwe organy nadzoru budowlanego lub inne organy państwowe,
- p) walne zgromadzenie może w głosowaniu tajnym odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 122

1. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) rady nadzorczej
 - 2) jednej dziesiątej liczby członków
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust.3 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się lub rozpocząć w ciągu czterech tygodni od dnia

wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 123

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków rady nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków rady, w terminie 10 dni przed dniem rozpoczęcia walnego zgromadzenia.
3. Obowiązek zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 spółdzielnia realizuje poprzez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, na stronie internetowej spółdzielni i w siedzibie spółdzielni.
4. Projekty uchwał i żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie.
5. 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.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, 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. Projekt Uchwały powinien zawierać pisemne uzasadnienie. Poparcie projektów Uchwał i żądań, o których mowa w ust. 4 powinno zawierać następujące dane członków: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer członkowski oraz własnoręczny czytelny podpis.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 124

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 123.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części walnego zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części walnego zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części walnego zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Przy obliczaniu uwzględnia się głosy oddane –za- ; –przeciw-oraz wstrzymujące.
6. Następujące Uchwały walnego zgromadzenia wymagają kwalifikowanej większości głosów:
 - 1) Zmiana Statutu Spółdzielni, zbycie nieruchomości, łączenie się spółdzielni, odwołanie członka zarządu w przypadku nieudzielenia absolutorium, odwołanie członka rady nadzorczej - 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu
 - 2) Likwidacja spółdzielni, w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni i w sprawach zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej - 3/4 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, przy czym do podjęcia Uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których Uchwała była głosowana uczestniczyła co najmniej połowa liczby uprawnionych do głosowania
7. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do rady nadzorczej spółdzielni oraz odwołania członka zarządu w wyniku nie udzielenia absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na zebraniu zarządza się wybory tajne w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
8. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego prezydium „kto jest za uchwałą” , a następnie ”kto jest przeciw uchwale”, „ kto się wstrzymał”.
9. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „za”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „przeciw.”
10. Komisja mandatowo - skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego prezydium powinny być odnotowane w protokole każdej części walnego zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.
11. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
12. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
13. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
14. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.

15. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
16. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, wskazany w ust.15 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
17. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 15 jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
18. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 125

1. Obrady poszczególnych części walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek rady nadzorczej, który zarządza wybór prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
2. Członkowie zarządu oraz pełnomocnicy członków spółdzielni nie mogą wchodzić w skład prezydium. Osoba kandydująca do składu prezydium musi wyrazić zgodę na kandydowanie. Głosowanie nad kandydaturą odbywa się indywidualnie. Za wybranych uważa się tych kandydatów, którzy uzyskali największą ilość głosów.

§ 125¹

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu prezydium.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, to:
 - do zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - do sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem list obecności i protokołowaniem obrad.
3. Przewodniczący prezydium może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 125²

1. Przewodniczący prezydium odczytuje listę pełnomocnictw, a następnie porządek obrad podany w zawiadomieniu o walnym zgromadzeniu.

2. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.
3. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w walnym zgromadzeniu.
4. Każda część walnego zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad na tym zebraniu, natomiast skreślenie z porządku obrad lub odroczenie obrad jest niedopuszczalne.

§ 125³

1. Każda część walnego zgromadzenia wybiera komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2-3 osób
 - b) uchwał i wniosków, w składzie 2 - 3 osób
 - c) wyborczą, w składzie 2-3 osób (jeżeli w porządku obrad są wybory do rady nadzorczej)
2. Każda część walnego zgromadzenia może w głosowaniu jawnym większością głosów dokonać połączenia poszczególnych komisji lub zwiększenia ich liczbowego składu.

§ 125⁴

1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych, członków spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania walnego zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego prezydium, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
2. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do rady nadzorczej.

§ 125⁵

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

- 1) rozpatrywanie projektów uchwał walnego zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie tekstów projektów tych uchwał
- 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią

§ 125⁶

Do zadań komisji wyborczej należy:

- 1) sprawdzenie czy kandydat złożył kompletne dokumenty zgodnie z § 125¹³ statutu
- 2) odczytanie listy zgłoszonych kandydatów do rady nadzorczej i przekazanie jej przewodniczącemu prezydium

- 3) prezentacja zgłoszonych kandydatów w oparciu o dokumenty, o których mowa w pkt.1

§ 125⁷ (skreślony)

§ 125⁸

1. Każda komisja wybiera ze swego grona : przewodniczącego i sekretarza.
2. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji.
3. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu prezydium.

§ 125⁹

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący prezydium otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłaszania się.
2. Przewodniczący prezydium odpowiada za prawidłowy przebieg obrad, zgodny z porządkiem obrad.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie powinien przekraczać 3 minut.
4. Członkom zarządu, rady nadzorczej oraz Przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
5. Przewodniczący prezydium ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący prezydium odbiera mu głos.
6. Przewodniczący prezydium może odmówić udzielenia głosu osobie, która zabierała już głos w danej sprawie.
7. W sprawach formalnych przewodniczący prezydium udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - sposobu głosowania,
 - zarządzenia przerwy organizacyjnej w obradach,
 - ograniczenie czasu przemówień,
 - zamknięcie listy mówców,
 - zamknięcie dyskusji i przeprowadzenie głosowania
8. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów „za” i „przeciw” wnioskowi przewodniczący prezydium zarządza głosowanie w sprawie tego wniosku.
9. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 125¹⁰

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący prezydium zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie.

2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący prezydium informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące głosowane są w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o celowości głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała z nadanym numerem poddawana głosowaniu na danej części walnego zgromadzenia powinna mieć tytuł określający sprawę, w której została podjęta, datę podjęcia, liczbę głosujących w tym liczbę głosów oddanych –za-; przeciw uchwale i wstrzymujących.

§ 125¹¹

Po wyczerpaniu porządku obrad przewodniczący prezydium ogłasza zamknięcie obrad.

§ 125¹²

1. Z obrad każdej części walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz .
2. Protokół powinien zawierać datę danej części walnego zgromadzenia, stwierdzać prawomocność jego zwołania, liczbę wydanych mandatów, porządek obrad, treść głosowanych i podjętych uchwał, treść przyjętych wniosków i liczbę oddanych głosów na poszczególne uchwały.
3. Po zakończeniu obrad dokumentacja z danej części walnego zgromadzenia deponowana jest w Spółdzielni.
4. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części walnego zgromadzenia zarząd Spółdzielni zwołuje przewodniczących i sekretarzy każdej części walnego zgromadzenia celem stwierdzenia, która z uchwał wynikająca z porządku obrad walnego zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez walne zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła. W przypadku wyborów do rady nadzorczej również celem zsumowania liczby głosów oddanych na kandydatów do rady nadzorczej oraz ustalenia składu rady nadzorczej z uwzględnieniem treści § 126. Obliczanie głosów odbywa się na podstawie protokołów, o których mowa w ust.1. Z czynności liczenia głosów sporządza się protokół, który podpisują uczestniczący we wspólnym posiedzeniu.
5. Na protokół obrad walnego zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół, o którym mowa w ust.4. oraz w § 125¹⁴ ust. 15
6. W przypadku jeśli w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części walnego zgromadzenia nie zostanie sporządzony protokół określający liczbę oddanych łącznie głosów przy poszczególnych głosowaniach i wyniki głosowania nie zostaną przekazane zarządowi spółdzielni, protokoły, o których mowa w § 125¹² przekazywane są zarządowi, który oblicza głosy i publikuje wyniki głosowań.
7. O treści przyjętych lub nie przyjętych uchwał przez walne zgromadzenie, zarząd informuje wszystkich członków na piśmie, poprzez wywieszenie informacji w

siedzibie spółdzielni oraz umieszczenie na stronie internetowej w ciągu 14 dni od zakończenia ostatniej części walnego zgromadzenia.

8. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 125¹³

1. Wybory członków rady nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych kandydatów, członków spółdzielni.
2. Członkowie spółdzielni zgłaszają kandydatów do biura zarządu spółdzielni w terminie określonym w § 123 ust.2.
3. Zgłoszenie kandydata do rady nadzorczej, powinno zawierać:
 - nazwisko, imię,
 - adres zamieszkania,
 - wykształcenie,
 - zawód wykonywany,
 - informację w zakresie merytorycznego przygotowania, posiadanych kompetencji lub kwalifikacji,
 - liczby i daty kadencji pełnionych w radzie nadzorczej spółdzielni,
4. Do każdego zgłoszenia kandydatury należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata w zakresie :
 - wyrażenia zgody na kandydowanie,
 - niekaralności,
 - niepozostawania w sporze sądowym ze spółdzielnią,
 - nieprowadzenia działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni,
 - niezaleganiu z wnoszeniem opłat w stosunku do spółdzielni,
 - zapoznania się i przyjęcia do wiadomości art. 58 ustawy prawo spółdzielcze o odpowiedzialności odszkodowawczej członka rady nadzorczej
5. Wymienione oświadczenie kandydat opatruje datą i własnoręcznym podpisem.
6. Członek spółdzielni zgłaszający kandydata na członka rady nadzorczej, wpisuje swoje imię, nazwisko, adres zamieszkania, numer członkowski oraz składa czytelny podpis.
7. Do zgłoszenia składanego przez pełnomocnika osoby prawnej należy również dołączyć pełnomocnictwo.
8. Osoba kandydująca na członka rady nadzorczej może być obecna na wszystkich częściach walnego zgromadzenia w trakcie prezentacji kandydatów, o której mowa w § 125¹⁴ ust. 4.

§ 125¹⁴

1. W oparciu o zgłoszenia kandydatów na członka rady nadzorczej zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów.
2. Lista kandydatów sporządzona jest w porządku alfabetycznym. Lista zgłoszonych kandydatów jest wykładana do wiadomości członków spółdzielni w siedzibie spółdzielni na 5 dni przed rozpoczęciem pierwszej części walnego zgromadzenia.

3. Zarząd spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej poszczególnych części walnego zgromadzenia. Lista zgłoszonych kandydatów jest poddawana pod głosowanie na każdej części walnego zgromadzenia.
4. Przystępując do wyborów przewodniczący prezydium wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia listy zgłoszonych kandydatów oraz prezentacji zgłoszonych kandydatów, w oparciu o dokumenty, o których mowa w § 125¹³. Członkowie mogą zadawać kandydatowi merytoryczne pytania.
5. Przyjmuje się, że ilość mandatów członków rady nadzorczej stanowi maksymalną liczbę członków rady nadzorczej ustaloną w § 126 Statutu.
6. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej poszczególnych części walnego zgromadzenia.
7. Głosowanie odbywa się na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą ” Kandydaci do rady nadzorczej”. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej.
8. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący prezydium wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności imię i nazwisko osoby uprawnionej do głosowania. Wycytani kolejno podchodzą od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
9. Uprawnieni do głosowania głosują na określonych kandydatów stawiając znak „X” w kratce z lewej strony obok nazwisk najwyżej tylu kandydatów ilu jest wybieranych maksymalnie do rady nadzorczej.
10. Uprawniony do głosowania może głosować na mniejszą liczbę kandydatów niż ustalona ilość mandatów do rady nadzorczej.
11. Za nieważny uznaje się głos, jeżeli na karcie do głosowania postawiono znak „X” w kratce z lewej strony obok nazwisk większej liczby kandydatów niż wybieranych maksymalnie do rady nadzorczej lub nie postawiono znaku „X” w kratce z lewej strony obok nazwiska żadnego kandydata. Nieważny jest głos, gdy karta wyborcza jest uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub gdy na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą.
12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo - skrutacyjna danej części walnego zgromadzenia, która otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę osób głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
13. Po zakończeniu głosowania, karty do głosowania składane są do koperty, która po zabezpieczeniu przez komisję mandatowo-skrutacyjną przekazywana jest przewodniczącemu prezydium.
14. Do rady nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach walnego zgromadzenia.

15. W przypadku otrzymania przez kandydatów równej ilości głosów na ostatnie miejsce mandatowe do rady nadzorczej zostaje wybrana osoba, która odniosła zwycięstwo w większej liczbie poszczególnych części walnego zgromadzenia. Jeżeli liczba zwycięstw byłaby równa dla dwu lub więcej kandydatów o wyborze do rady nadzorczej decyduje losowanie dokonane w terminie 2 dni od posiedzenia, o którym mowa w § 125¹² przeprowadzone przez przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części walnego zgromadzenia oraz przy udziale kandydatów, którzy uzyskali tę równą liczbę głosów. Z czynności losowania sporządza się protokół podpisany przez wszystkich uczestniczących.

§ 125¹⁵

Postanowienia § 125¹³ i § 125¹⁴ mają zastosowanie przy wyborach Delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Delegatów na Kongres Spółdzielczości.

§ 126

B. rada nadzorcza

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 do 11 członków wybieranych na walnym zgromadzeniu
2. Do rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja rady nadzorczej trwa 3 lata.
4. Kadencja rady nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu rady nadzorczej na walnym zgromadzeniu w 3 roku po wyborze ustępującej rady. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje zarząd spółdzielni w terminie 14 dni od ogłoszenia wyników wyborów do rady nadzorczej.
5. Członek rady nadzorczej może pełnić swoją funkcję co najwyżej przez 2 kolejne kadencje. Ponowny wybór na członka rady nadzorczej może nastąpić po upływie 1 kadencji.
6. W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.

§ 127

Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach :

- 1) odwołania przez organ który dokonał wyboru - większością 2/3 głosów,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w spółdzielni.

§ 128

W przypadku, gdy liczba członków rady nadzorczej spadnie poniżej 9 osób na najbliższym walnym zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające.

§ 129

Do zakresu działania rady nadzorczej należy:

1. Uchwalanie rocznych planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów i jej członków.
3. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej. Podjęcie Uchwały winno być poprzedzone analizą ekonomicznej efektywności inwestycji.
5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
6. Rozpatrywanie skarg na działalność zarządu.
7. Składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady przez nią upoważnionych.
9. Podejmowanie Uchwał w sprawie podziału walnego zgromadzenia na części.
10. Wybór i odwoływanie członków zarządu.
11. Nadzór nad wykonywaniem przez zarząd zaleceń polustracyjnych.
12. Zwoływanie walnego zgromadzenia w przypadku określonym w § 122 statutu.
13. Uchwalanie regulaminów, do których rada nadzorcza jest zobowiązana w niniejszym statucie :
 - a) szczegółowych zasad rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - b) szczegółowych warunków przeprowadzania przetargu na zbycie lokali,
 - c) zasady ustalania odpłatności oraz doboru najemców lokali i dzierżawców terenów,
 - d) szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat i wpłat przypadających na lokale,
 - e) szczegółowe zasady gospodarowania funduszami spółdzielni ,
 - f) regulamin określający zasady wydawania członkom spółdzielni odpisów i kopii dokumentów oraz zachowania poufności powziętych lub otrzymanych informacji.

- g) regulamin zarządu,
 - h) regulamin porządku domowego i zasad korzystania z lokali ,
 - i) regulamin organizacji przetargów na usługi i prace remontowo – budowlane,
 - j) regulamin określający szczegółowy zakres napraw i konserwacji obciążających spółdzielnię członków i właścicieli lokali.
14. Uchwalanie innych regulaminów nie leżących w kompetencjach walnego zgromadzenia i zarządu, a służących wypełnianiu przez radę jej funkcji nadzorczy – kontrolnych.
15. Wyrażanie zgody na udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki.

§ 130

1. Rada nadzorcza powołuje prezydium w składzie :
Przewodniczący, zastępca, sekretarz. W skład prezydium rady wchodzi przewodniczący stałych komisji rady tj. komisji rewizyjnej oraz techniczno – eksploatacyjnej.
2. Zadaniem prezydium rady nadzorczej jest organizowanie pracy rady i koordynowanie jej działalności oraz działalności poszczególnych komisji stałych rady.

§ 131

1. Posiedzenia rady nadzorczej w imieniu prezydium rady zwołuje przewodniczący rady lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego rady co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie rady nadzorczej może być również zwołane:
- a) na wniosek 1/3 członków rady nadzorczej,
 - b) na wniosek zarządu spółdzielni,
 - c) na wniosek nie mniej niż jednej dziesiątej członków danej części walnego zgromadzenia.

§ 132

W celu wykonywania swoich zadań rada nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

§ 133

1. Szczegółową organizację pracy rady nadzorczej określa regulamin uchwalony przez walne zgromadzenie.
2. Miesięczny ryczałt dla członka rady nadzorczej za udział w posiedzeniach rady bez względu na ilość posiedzeń wynosi :
- a) 77 % minimalnego wynagrodzenia dla członków prezydium rady,

- b) 62 % minimalnego wynagrodzenia dla pozostałych członków rady nie będących członkami prezydium rady.
Wysokość minimalnego wynagrodzenia określa ustawa z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. W zakresie szczegółowych zasad organizacji pracy rady nadzorczej do czasu podjęcia przez walne zgromadzenie stosownej uchwały, obowiązuje dotychczasowy regulamin z uwzględnieniem treści ust.2.

C. zarząd

§ 134

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 członków zarządu: w tym prezesa i jego zastępców, wybieranych i odwoływanych przez radę nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Członek zarządu nie musi być członkiem spółdzielni.
4. Członek zarządu winien spełniać co najmniej następujące wymagania:
 - posiadać wykształcenie wyższe: techniczne, ekonomiczne lub prawnicze,
 - posiadać licencję zawodową zarządcy nieruchomości lub tytuł biegłego rewidenta.Rada nadzorcza przy wyborze kandydatów na członków zarządu może ustalić dodatkowe wymagania.

§ 135

1. Z członkami zarządu zatrudnionymi w spółdzielni rada nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania.
2. Odwołanie członka zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
W razie odwołania członka zarządu zatrudnionego w spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje zarządowi spółdzielni.

§ 136

1. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności walnemu zgromadzeniu, radzie nadzorczej.
3. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu, lub jeden członek zarządu i pełnomocnik.

§ 137

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie

i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki wymaga uprzednio zgody rady nadzorczej.

§ 138(skreślony)

§ 139 (skreślony)

§ 140 (skreślony)

§ 141

Postanowienia wspólne dla Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka / członków / zarządu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące. W takim przypadku nie stosuje się postanowień § 134 ust.4 statutu.
2. Członkowie zarządu i rady nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członek zarządu i rady nadzorczej winny czynu i zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkody, odpowiada za nie osobiście.
4. Do odpowiedzialności członków rady i zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków rady lub zarządu, nie zatrudnionych w spółdzielni, kwotę trzykrotnego, przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w spółdzielni za ostatni kwartał.
5. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni.

Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

6. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5 rada nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.

W takim przypadku rada nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia sprawy odwołania zawieszonego w pełnieniu czynności członka rady nadzorczej.

§ 142

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 w lub powinowactwa w linii prostej w drugim stopniu linii bocznej.

§ 143

Szczegółowy zakres kompetencji, podział czynności w zarządzie oraz zasady organizacji pracy zarządu określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

XVII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI .

§ 144

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie szczegółowych rocznych planów uchwalanych przez radę nadzorczą.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w zakresie działalności statutowej bezwynikowo.
Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie § 4, a przychodami z opłat, o których mowa w § 87-§94 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Składki spółdzielni na wykonywanie funkcji krajowej rady spółdzielczej obciążają koszty działalności spółdzielni.
6. Składki spółdzielni na wykonywanie zadań związku rewizyjnego, do którego spółdzielnia należy obciążają koszty działalności spółdzielni.
7. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
8. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni, członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami ; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.
Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

9. Przepis ust.8 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt ,który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.
10. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 145

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstające z wpłat członków posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) fundusz zaliczek na wkłady mieszkaniowe i budowlane powstający z wpłat członków w trakcie realizacji budowy lokali.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy:
 - 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości powstający:
 - z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości dotyczy: członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 - z innych źródeł finansowania.
 - 2) fundusz remontowy spółdzielni powstający :
 - z przychodów z majątku spółdzielni,
 - z innych źródeł finansowania.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne na podstawie uchwały walnego zgromadzenia oraz wynikające z odrębnie obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 określają regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.

§ 146

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w Ustawie o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz.U.2018.395 z późniejszymi zmianami) oraz innych obowiązujących przepisów.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w zakresie wyboru podmiotu przeprowadzającego badanie podejmuje rada nadzorcza. Wybór podmiotu następuje w drodze postępowania przetargowego.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 147

1. Straty bilansowe z działalności gospodarczej, o której mowa w § 4 statutu pokrywa się poprzez odniesienie w koszty działalności statutowej.
2. Niedobór bilansowy z działalności statutowej pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu udziałowego,
 - 2) z funduszu remontowego.

XVIII. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI.

§ 148

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie walnego zgromadzenia, rady nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni.
3. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Jeżeli spółdzielnia nie jest zrzeszona w związku rewizyjnym zleca odpłatnie przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub krajowej radzie spółdzielczej. Wyboru dokonuje rada nadzorcza.
4. W okresie budowania przez spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w okresie likwidacji spółdzielni lustrację przeprowadza się corocznie.
5. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i ust. 4 związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest

zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności spółdzielni na jej koszt.

6. Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.

§ 149

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić radę i zarząd o rozpoczęciu lustracji. członkowie rady uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów w lustrowanej spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego, a organy spółdzielni i jej pracownicy obowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 150

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa radzie i zarządowi spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Zarząd spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji do wglądu.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji rada nadzorcza przedstawia najbliższemu walnemu zgromadzeniu.

XIX. PODZIAŁ, LIKWIDACJA, UPADŁOŚĆ SPÓŁDZIELNI .

§ 151

1. Podział spółdzielni regulują przepisy art. 108 do art. 112 ustawy prawo spółdzielcze.
2. Postawienie spółdzielni w stan likwidacji oraz postępowanie likwidacyjne regulują przepisy art. 113 do art. 129 ustawy prawo spółdzielcze.
3. Ogłoszenie upadłości spółdzielni regulują przepisy art. 130 do art. 137 ustawy prawo spółdzielcze.

XX. PRZEPISY KARNE.

§ 152

1. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
2. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:
 - 1) nie poddaje spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje walnego zgromadzenia,
 - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w spółdzielni, o którym mowa w art. 108b, ustawy prawo spółdzielczepodlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
3. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
4. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia:
 - 1) nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w § 14 ust. 17 pkt. 1,
 - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w § 29 ust. 3 albo § 75 ust. 6,podlega karze grzywny.
5. W sprawach o czyny, o których mowa w ust. 4, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia.

XXI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 153

1. Postanowienia statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Tekst jednolity Statutu został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu, w dniach 17,18,19 czerwca 2024 roku Uchwałą numer 8 /2024 i zastępuje dotychczasową treść Statutu, uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu, w dniach 18,19,20,21,22 czerwca 2018 roku, Uchwałą nr 7/2018.

sporz.

adwokat Monika Olszewska