
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

ul. Westerplatte 10E/2 66-620 GUBIN

tel. 68 3593205

e-mail: smgubin@wp.pl

STATUT
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Gubinie

Czerwiec 2018 r.

SPIS TREŚCI

DZIAŁ I	
POSTANOWIENIA OGÓLNE	str. 5
<i>Rozdział 1</i>	
Postanowienia wstępne	str. 5
<i>Rozdział 2</i>	
Cel i przedmiot działalności	str. 5
DZIAŁ II	
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	str. 6
<i>Rozdział 1</i>	
Powstanie członkostwa	str. 6
<i>Rozdział 2</i>	
Prawa i obowiązki członków	str. 7
<i>Rozdział 3</i>	
Ustanie członkostwa	str. 8
<i>Rozdział 4</i>	
Wpisowe i udziały	str. 9
DZIAŁ III	
PRAWA DO LOKALI	str. 9
<i>Rozdział 1</i>	
Postanowienia ogólne	str. 9
<i>Rozdział 2</i>	
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 10
<i>Rozdział 3</i>	
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego (w tym garażu)	str. 12
<i>Rozdział 4</i>	
Prawo odrębnej własności lokalu	str. 14
<i>Rozdział 5</i>	
Wynajem lokali	str. 15
<i>Rozdział 6</i>	
Sprzedaż lokali	str. 16
DZIAŁ IV	
PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	str. 16
<i>Rozdział 1</i>	
Postanowienia ogólne	str. 16
<i>Rozdział 2</i>	
Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 16
<i>Rozdział 3</i>	
Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	str. 17
DZIAŁ V	
ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	str. 17
<i>Rozdział 1</i>	
Postanowienia ogólne	str. 17
<i>Rozdział 2</i>	
Wkłady mieszkaniowe	str. 18
<i>Rozdział 3</i>	
Wkłady budowlane	str. 19
<i>Rozdział 4</i>	
Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	str. 19
DZIAŁ VI	
GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	str. 20
<i>Rozdział 1</i>	
Postanowienia ogólne	str. 20
<i>Rozdział 2</i>	
Zarządzanie nieruchomościami	str. 22
DZIAŁ VII	
ORGANY SPÓŁDZIELNI	str. 25

Rozdział 1	
Postanowienia ogólne	 str. 25
Rozdział 2	
Walne Zgromadzenie	 str. 26
Rozdział 3	
Rada Nadzorcza	 str. 31
Rozdział 4	
Zarząd	 str. 33
Rozdział 5	
Zakaz konkurencji	 str. 35
 DZIAŁ VIII	
POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE	
I KOŃCOWE	 str. 35

DZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

ROZDZIAŁ 1

Postanowienia wstępne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:
Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gubinie,
zwana dalej **Spółdzielnią**.
2. Spółdzielnia ma swoją siedzibę w Gubinie przy ul. Westerplatte 10E/2.
3. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

ROZDZIAŁ 2

Cel i przedmiot działalności

§ 4

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

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność albo współwłasność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 6

1. Dla realizacji zadań określonych w § 4 i 5 Spółdzielni:
 - 1) nabywa na własność lub w użytkowanie wieczyste potrzebne jej tereny,
 - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 3) zarządza nieruchomościami,
 - 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie, może także współdziałać na podstawie umów z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z innymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie zarządzania nieruchomościami.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1

Powstanie członkostwa

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa własności”);
 - e) będąca założycielem spółdzielni.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest także osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, zmiany danych w tym zakresie, numer PESEL, datę powstania członkostwa oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest w takim przypadku złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, numer PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę, numer NIP, REGON. Osoba prawna zobowiązana jest załączyć do deklaracji aktualny odpis z właściwego rejestru.
2. Członek zobowiązany jest zgłaszać w formie pisemnej wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
3. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia założenia deklaracji.

ROZDZIAŁ 2

Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i żądanie ich rozpatrzenia przez właściwe organy,
 - c) udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni lub jego części, przy czym członek posiadający kilka lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości przynależnych do różnych części Walnego Zgromadzenia ma prawo uczestniczyć tylko w jednej jego części, tj. w tej części, w której znajduje się lokal do którego prawo uzyskał najwcześniej. Jeżeli członek posiada jednocześnie prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu uczestniczy w tej części Walnego Zgromadzenia, w której znajduje się lokal mieszkalny, chyba że w terminie co najmniej 30 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia członek pisemnie wskaże, w której części będzie uczestniczył. Oświadczenie takie wiąże aż do jego odwołania,
 - 2) otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 3) zaznajamiania się z rejestrem członków, uchwałami oraz protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji oraz rocznymi sprawozdaniami finansowymi,
 - 4) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
 - 5) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 6) zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu

rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,

- 7) świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 8) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni,
- 9) zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
- 10) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem,
- 11) otrzymania kopii dokumentów Spółdzielni określonych ustawą. Zasady udostępniania i wydawania kopii tych dokumentów określa Zarząd stosownym regulaminem,
- 12) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego i użytkowego,
- 13) wynajęcia lokalu,
- 14) korzystania z innych praw określonych w ustawie lub w Statucie.

2. Członek zobowiązany jest:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty za lokale
- 4) użytkować lokal zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących i faktycznie korzystających z lokalu oraz o innych czynnościach wpływających na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni (prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym),
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu całego lub części lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 9) udostępnić lokal w celu przeprowadzenia: przebudowy, remontu, konserwacji, odczytu wskazań urządzeń pomiarowych, przeglądu okresowego i doraźnego stanu technicznego wyposażenia lokalu, kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych,
- 10) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 11) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym osobom,
- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 13) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub w Statucie.

3. Członek Spółdzielni ma prawo do uzyskania odpowiedzi na skierowane do niej pismo bez zbędnej zwłoki, nie później niż w ciągu miesiąca od daty dostarczenia pisma do Spółdzielni, a w przypadku sprawy szczególnie skomplikowanej nie później niż w ciągu trzech miesięcy.

Odpowiedź na złożone pismo powinna być udzielona na piśmie i doręczona Członkowi Spółdzielni pocztą elektroniczną lub listownie pod podany przez Członka adres.

ROZDZIAŁ 3

Ustanie członkostwa

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

- 1) zgonu członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania.
- 2) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

- 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 12

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

ROZDZIAŁ 4

Wpisowe i udziały

§ 13

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 14

1. Spółdzielnia zwraca udziały:
 - 1) byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej w przypadku ustania członkostwa,
 - 2) członkowi lub osobie przez niego wskazanej w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu nie powodującego ustania członkostwa (członek posiadający więcej niż jedno prawo).
2. Zwrot kwot wpłaconych na udziały dokonywany jest w nominale w terminie nie później niż 1 miesiąc od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo lub wygasło prawo do lokalu.
3. Zwrot kwot, o których mowa w ust. 2 nie może nastąpić, jeżeli udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

DZIAŁ III

PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1

Postanowienia ogólne

§ 15

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaże.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe (w tym garaże) również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 16

1. O możliwości przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w § 15 ust. 1 pkt. 3 oraz ust. 2, Spółdzielnia zawiadamia poprzez umieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej i wywieszenie go w siedzibie Spółdzielni na okres 14 dni.
2. W przypadku zgłoszenia się więcej niż jednej osób zainteresowanych, Zarząd ogłasza przetarg na pierwszeństwo zawarcia umowy.

§ 17

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

ROZDZIAŁ 2

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 18

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
Ponadto umowa powinna w szczególności zawierać:
 - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać.

§ 19

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. 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.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 20

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) określenie posiadanego przez Spółdzielnię tytułu prawnego do gruntu,

- 2) określenie położenia i powierzchni lokalu mieszkalnego, o który osoba się ubiega,
- 3) wskazanie osób, które mają wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa zamieszkać,
- 4) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 5) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 7) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 8) określenie przewidywanego terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego,
- 10) określenie warunków rozwiązania umowy.

§ 21

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 20 pkt. 4 i 7, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, wybudowanych 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.

§ 22

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 20, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały z nią wspólnie zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1 i 2 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 20.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 23

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.

§ 24

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

mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty związane z lokalem.

§ 25

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.

§ 26

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w artykule 11 ustawy, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i wygasło z powodu nieuiszczania opłat za lokal, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania opłat wraz z odsetkami.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, 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.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem postanowień § 22 ust. 1 oraz § 26 ust. 1 i 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Zasady i tryb przeprowadzenia przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 3

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego (w tym garażu)

§ 27

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.

§ 28

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.

§ 29

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

§ 30

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 31

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas:
 - 1) mogą oni dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu z nich przypadło to prawo, albo
 - 2) 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, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.

§ 32

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży tego prawa w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 33

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

§ 34

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

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

ROZDZIAŁ 4

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 35

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) określenie posiadanego przez Spółdzielnię tytułu prawnego do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) określenie przewidywanego terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie warunków rozwiązania umowy.

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna; wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany, albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 35 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 35 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 35 pkt. 3 i 6, 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.

§ 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 35 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między tą osobą a Spółdzielnią 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 Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 35, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 39

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, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 40

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.

ROZDZIAŁ 5

Wynajem lokali

§ 41

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe (w tym garaże) członkom oraz osobom fizycznym i osobom prawnym nie będącym członkami Spółdzielni.

§ 42

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym oraz budowane w tym celu.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim członków Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne stanowiące jej własność pracownikom Spółdzielni, członkom rodzin zamieszkujących w zasobach Spółdzielni oraz w uzasadnionych społecznie przypadkach innym osobom.
4. O wyborze najemcy decyduje Zarząd w oparciu o regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 43

1. Doboru najemców lokali użytkowych (w tym garaży) dokonuje się w drodze przetargu. Zasady organizowania i przeprowadzania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Warunki najmu lokali użytkowych (w tym garaży) określa Zarząd w umowach zawieranych z najemcą

§ 44

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą przez Spółdzielnię.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

ROZDZIAŁ 6

Sprzedaż lokali

§ 45

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży).
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie.

DZIAŁ IV

PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1

Postanowienia ogólne

§ 46

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 47

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

ROZDZIAŁ 2

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

§ 48

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 przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 20, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa, w przypadku gdy Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych.
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 98 Statutu.

§ 49

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 48, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego

prawa do lokalu mieszkalnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żadne z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się § 61 dotyczącego wypłaty wartości rynkowej lokalu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 3

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 71 Statutu.

§ 51

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 50, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 52

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

DZIAŁ V

ZASADY WNIOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

ROZDZIAŁ 1

Postanowienia ogólne

§ 53

1. Osoby, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o budowę lokali i które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust.1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal danej osoby, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jej lokal.

§ 54

1. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie przy rozpoczęciu inwestycji na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w zawieranych umowach o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
4. Ostateczne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi o wysokości wymaganego wkładu, który osoba zawierająca umowę o budowę obowiązana jest wnieść przed ustanowieniem prawa do lokalu.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali uchwała Rada Nadzorczą.

§ 55

Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych odbywa się według zasad określonych w Statucie i zawieranych umowach o budowę lokali.

ROZDZIAŁ 2

Wkłady mieszkaniowe

§ 56

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 obowiązana jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wniesionego przez tę osobę zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu 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.

§ 57

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba (następca), z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie

uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz pokrywać pozostałe koszty zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

ROZDZIAŁ 3

Wkłady budowlane

§ 58

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa zobowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 59

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba (następca), z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłacanej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz pokrywać pozostałe koszty zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.

§ 60

Osoba obejmująca lokal w wyniku przeprowadzanego przez Spółdzielnię przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i lokal ten zgodnie z ustawą podlega zbyciu w drodze przetargu, wnosi wartość rynkową tego lokalu.

ROZDZIAŁ 4

Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia:
 - 1) wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu – w sytuacji, gdy zgodnie z ustawą, lokal ten podlegał zbyciu w drodze przetargu;
 - 2) zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesiona część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu – w sytuacji, gdy zgodnie z ustawą, lokal ten nie podlegał zbyciu w drodze przetargu. 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.
2. Warunkiem wypłaty lub zwrotu, o których mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.
4. Wypłata należności z tytułu wygaśnięcia prawa nie może nastąpić wcześniej niż po:
 - 1) zakończeniu procedury przetargowej w przypadku, o którym mowa w ust.1 pkt. 1;

- 2) wniesieniu wkładu mieszkaniowego i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo, w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt.

§ 62

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu w wysokości ustalonej według stanu na dzień wygaśnięcia tego prawa. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa nie może nastąpić wcześniej niż po zakończeniu procedury przetargowej.

§ 63

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie o budowę lokalu.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby, z którą została zawarta ta umowa, należny wkład jest zwracany w terminie 30 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 64

Z należności przysługującej osobom uprawnionym z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca kwoty zaległych opłat wraz z odsetkami za opóźnienie oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

DZIAŁ VI GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1

Postanowienia ogólne

§ 65

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

§ 66

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 67

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 72 ust. 4 pkt. 3 Statutu.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 68

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - 6) inne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Spółdzielnia może na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia tworzyć inne fundusze własne.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, zwiększenie funduszu zasobowego oraz na pokrycie kosztów prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 70

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich ogólnych założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Ogólne założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny zawierać określenie:
 - rodzaju podejmowanego przedsięwzięcia,
 - przewidywanego kręgu osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali,
 - przewidywanych źródeł finansowania inwestycji.

ROZDZIAŁ 2

Zarządzanie nieruchomościami

§ 71

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłaty te są pomniejszane o część kosztów pokrywanych pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłaty te są pomniejszane o część kosztów pokrywanych pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, przy czym nie mają one prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni a opłaty są pomniejszane tylko o tę część kosztów, która pokrywana jest pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przez wnoszenie czynszów najmu ustalanych w umowach najmu.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną. Koszty te pokrywane są w ramach comiesięcznych opłat, o których mowa w ust.1 i 3.

§ 72

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 71, jest ustalana na podstawie:
 - 1) rachunku kosztów działalności Spółdzielni poniesionych w poprzednim roku,
 - 2) planu kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię działalności przewidzianych do poniesienia w danym roku,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej,
 - 5) regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe, garaże),

3. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okres rozliczeniowy kosztów,
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównomiernych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) terminy rozliczenia z użytkownikami lokali pobranych zaliczkowo opłat.
4. Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków powinien zawierać:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okres rozliczeniowy kosztów,
 - 4) terminy rozliczenia z użytkownikami lokali pobranych zaliczkowo opłat.

§ 73

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 74

1. Opłaty, o których mowa w § 71 wnosi się co miesiąc z góry do 15 – go dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni w określonym ustawowo terminie. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Osoby obowiązane do ponoszenia opłat mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli przemawiają za tym zasady współżycia społecznego, Zarząd może odstąpić od pobierania odsetek.
5. Osoby obowiązane do ponoszenia opłat, o których mowa w § 71 nie mogą bez uzgodnienia ze Spółdzielnią dokonywać potrąceń z tych opłat.

§ 75

Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa do lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w § 71 od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.

§ 76

Finansowanie obciążających Spółdzielnię prac związanych z remontami lub przebudową budynków, budowli, lokali i części wspólnych nieruchomości jest realizowane środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych według planów uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

§ 77

1. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą

§ 78

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby posiadające tytuły prawne do tych lokali. Do obowiązków tych należą w szczególności:

1) naprawa i wymiana:

- a) wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego w lokalu do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami,
- b) wewnętrznych instalacji gazowych od zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami
- c) przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do trójników rozgałęźnych w pionie kanalizacji sanitarnej, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- d) wewnętrznej instalacji elektrycznej od tablicy bezpiecznikowej danego lokalu łącznie z jej obudową i wyposażeniem do osprzętu wraz z osprzętem,
- e) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych – wraz z podłożem,
- f) tynków ścian i sufitów oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- g) stolarki drzwiowej,
- h) stolarki okiennej wraz z parapetami zewnętrznymi, z zastrzeżeniem §143,
- i) urządzeń techniczno - sanitarnych,
- j) osprzętu domofonów i instalacji dzwonekowej,
- k) stawianie (przestawianie) pieców kaflowych i dbanie o ich sprawne funkcjonowanie,
- l) kratki wentylacyjnych i elementów łączących przepływowy gazowy podgrzewacz wody z kanałem spalinowym (rozety, rura spalinowa),

2) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,

3) malowanie drzwi, okien, przewodów c.o. wraz z grzejnikami,

4) odnawianie ścian balkonowych wewnętrznych (za wyjątkiem elewacyjnych płyt okładzinowych), ślusarki balkonowej i innych elementów wyposażenia balkonu z zachowaniem istniejącej kolorystyki,

5) utrzymanie w należyтым stanie technicznym, sanitarno-porządkowym i przeciwpożarowym pomieszczeń przynależnych do lokalu, w tym prawidłowe ich zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich.

2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy korzystających z niego osób obciąża osobę posiadającą tytuł prawny do tego lokalu.

§ 79

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji (budowy) nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeżeli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi oraz ingerencją w instalacje.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

DZIAŁ VII
ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1
Postanowienia ogólne

§ 80

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza
 - 3) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2-3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
3. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

§ 81

1. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w następujący sposób: W pierwszej kolejności do Rady Nadzorczej wchodzi ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów do Rady wchodzi kolejno ci kandydaci, których kandydatury zostały poparte przez największą liczbę członków Spółdzielni, a w przypadku gdy dwóch lub więcej kandydatów będzie się legitymowało poparciem tej samej liczby członków Spółdzielni do Rady wchodzi kandydaci w kolejności wynikającej ze zgłoszenia ich kandydatur."
2. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 110 Statutu.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej winni wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie i złożyć pisemne oświadczenia, że wywiązują się z obowiązków statutowych członka Spółdzielni i nie zalegają z należnymi Spółdzielni opłatami.
4. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
5. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Skład osobowy organów Spółdzielni podaje się do wiadomości członków.

§ 82

1. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
2. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.

ROZDZIAŁ 2

Walne Zgromadzenie

§ 83

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być dzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 (pięćset).
3. Członkowie – osoby fizyczne mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności biorą udział w zebraniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Członkowie – osoby prawne uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 84

1. Podziału Walnego Zgromadzenia na części dokonuje się według zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustalonych przez Radą Nadzorczą, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. W zebraniach poszczególnych części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni wchodzący w skład danej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie uprawnieni do kilku lokali znajdujących się w obrębie nieruchomości przynależnych do różnych części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć w tej części, w której znajduje się lokal do którego prawo uzyskali najwcześniej. Jeżeli członek posiada jednocześnie prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu uczestniczy w tej części Walnego Zgromadzenia, w którym znajduje się lokal mieszkalny chyba że, w terminie co najmniej 30 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia pisemnie wskaże, w której części Walnego Zgromadzenia będzie uczestniczył. Oświadczenie takie wiąże aż do jego odwołania.
3. Członek może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu tylko jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby kandydujące do Rady Nadzorczej mają prawo uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Zebranie każdej części Walnego Zgromadzenia może obradować bez względu na liczbę obecnych członków.

§ 85

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) dokonywanie wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) dokonywanie wyboru i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i zasad wynagradzania członków Rady,
- 14) podejmowanie uchwał o utworzeniu innych funduszy własnych Spółdzielni,
- 15) uchwalanie kryteriów organizacyjnych i finansowych działalności związanej z budowaniem lub nabywaniem budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali.

§ 86

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.

§ 87

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się pisemnie , co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części:
 - a) członków Spółdzielni poprzez umieszczenie zawiadomienia w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków,
 - b) Związek Rewizyjny , w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - c) Krajową Radę Spółdzielczą
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o sposobie i terminie zgłaszania kandydatów na członków tego organu.
4. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia oraz projekty uchwał podlegające głosowaniu przygotowuje Zarząd Spółdzielni. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, są wykładane w siedzibie Zarządu Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

5. 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. Do projektu uchwały wnioskodawca dołącza opatrzoną własnoręcznymi podpisami listę członków popierających projekt, zawierającą: imię, nazwisko i adres.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zgłoszone przez członków Spółdzielni projekty uchwał i poprawki Zarząd zobowiązany jest przygotować pod względem formalnym i przedłożyć pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

§ 88

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim, lub poszczególnych jego częściach, członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 87.
3. Projekty uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Obowiązek ten 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 Walnym Zgromadzeniu lub jego części nie wzięli udziału w głosowaniu.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba że Statut lub przepisy powszechnie obowiązujące stanowią inaczej.
5. Większość 2/3 głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawie zmiany Statutu, połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Ilość głosów: „za” lub „przeciw” oddanych na uchwałę podejmowaną przez Walne Zgromadzenie odbywane w częściach oblicza Zarząd po zakończeniu jego ostatniej części.

§ 89

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. 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.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje ustanowiony przez Radę Nadzorczą pełnomocnik.

§ 90

1. Walne Zgromadzenie, lub każdą jego część, otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej, lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części w składzie:
 - 1) przewodniczący zebrania,
 - 2) zastępca przewodniczącego,
 - 3) sekretarz.
2. Prezydium kieruje obradami Walnego Zgromadzenia lub jego części, zwanych dalej „Zebraniem”.

§ 91

1. Członkowie obecni na Zebraniu wybierają ze swego grona:
 - 1) 3 osobową Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, której zadaniem jest:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności, zbadanie ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni, członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych i ustalenie ilościowego stanu obecności członków,
 - b) sporządzenie listy pełnomocników członków i jej przekazanie Przewodniczącemu Zgromadzenia celem odczytania,
 - c) na zarządzenie przewodniczącego Zebrania obliczanie wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu,
 - d) przeprowadzanie tajnego głosowania i obliczanie jego wyników.
 - e) wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania.
 - 2) 3 osobową Komisję Uchwał i Wniosków, której zadaniem jest zebranie i uporządkowanie zgłoszonych w trakcie Zebrania wniosków z podziałem na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia (ze wskazaniem organu Spółdzielni odpowiedzialnego za realizację danego wniosku) oraz na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia oraz przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
 - 3) 3-osobową Komisję Wyborczą - jeżeli w porządku obrad przewidziane są wybory - której zadaniem jest zweryfikowanie listy kandydatów oraz przygotowanie kart wyborczych.
 - 4) Inne komisje w razie potrzeby.
2. Zebranie może zdecydować o połączeniu komisji oraz o powierzeniu funkcji poszczególnych komisji Prezydium Zebrania.
3. Członek Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie może być jednocześnie kandydatem do Rady Nadzorczej.
4. Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza.
5. Każda Komisja sporządza protokół z prowadzonych czynności, który podpisują przewodniczący i sekretarz Komisji. Protokoły te stanowią załączniki do protokołu z Zebrania.
6. Przewodniczący Komisji składają Zebraniu sprawozdania z prowadzonych przez Komisje czynności.

§ 92

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Zebrania otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń. Na zarządzenie przewodniczącego, zgłoszenia do dyskusji powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą Zebrania dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Członkom Zarządu, przedstawicielom Rady Nadzorczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący Zebrania ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi dyskusji, który odbiega od tematu lub przekracza ustalony czas. Nie stosującym się do uwag Przewodniczący ma prawo odebrać głos.
4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) ograniczenia czasu przemówień,
 - 4) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 5) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

6. Wszystkie wnioski, a także oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Na żądanie Przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
7. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący Zebrania zarządza głosowanie.
8. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad oraz o kolejności ich głosowania. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania pozostałych wniosków.
9. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, przewodniczący Zebrania udziela głosu przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków, który referuje wnioski.
10. Przedstawione wnioski przewodniczący Zebrania lub jego zastępca poddaje pod głosowanie.
11. Wyniki głosowania ogłasza Przewodniczący Zebrania.

§ 93

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 5 osób spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się ustnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
 Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.8.
10. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
11. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.

13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów , na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli :
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci , którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§ 94

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym statutem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zgodnie z powszechnie przyjętymi zasadami obradowania.
2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 95

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Zebrania. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia podzielonego na części składają się protokoły ze wszystkich części oraz protokół Zarządu podsumowujący wyniki głosowania uchwał i wniosków na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z Walnego Zgromadzenia przechowuje się w siedzibie Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
3. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

ROZDZIAŁ 3

Rada Nadzorcza

§ 96

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 97

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. W przypadku zmniejszenia się liczby członków Rady Nadzorczej – przed upływem kadencji najbliższe, Walne Zgromadzenie dokonuje wyborów uzupełniających. W przypadku zmniejszenia się liczby członków Rady Nadzorczej, nie przekraczającego 3 członków, Walne Zgromadzenie może dokonać wyborów uzupełniających.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni.

§ 98

Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wg zasad:

Przewodniczący Rady Nadzorczej w wysokości 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, pozostali członkowie Rady Nadzorczej w wysokości 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie o minimalnym wynagrodzeniu na dany rok.

§ 99

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej więcej niż dwie kolejne kadencje.

§ 100

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez organ dokonujący wyboru,
 - 2) rezygnacji złożonej na piśmie,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 101

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) dokonywanie wyboru i odwoływanie Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, oraz nawiązywanie i rozwiązywanie z nimi stosunku pracy,
 - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu i zasad wynagradzania Zarządu,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 13) wybieranie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
 - 14) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,

- 15) uchwalanie założeń organizacyjno-finansowych podejmowanych przedsięwzięć inwestycyjnych związanych z budową lokali,
 - 16) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali,
 - 17) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 18) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 19) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale,
 - 20) ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 21) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i członków Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 102

1. Rada Nadzorcza wybiera spośród swoich członków Prezydium w składzie:
 - 1) Przewodniczący
 - 2) jeden lub dwóch Zastępców Przewodniczącego
 - 3) Sekretarz
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może wybierać spośród swoich członków stałe lub doraźne komisje problemowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 103

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek $\frac{1}{3}$ członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie (2 tygodni) od dnia złożenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członka Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 104

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 4

Zarząd

§ 105

1. Zarząd składa się od 1 do 3 osób, w tym prezesa i zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Do Zarządu mogą być wybrane osoby nie będące członkami Spółdzielni.

2. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne kwalifikacje, tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej i zarządzania nieruchomościami.
3. Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia oraz uchwały podjętej większością 2/3 głosów.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 106

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji w sprawach nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni w ustawie prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statucie. W szczególności do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności lokali,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 12) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 107

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności – przez zastępcę.
2. Tryb zwoływania posiedzeń, obradowanie i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 108

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.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 109

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

ROZDZIAŁ 5

Zakaz konkurencji

§ 110

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć w działalności konkurencyjnej jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni ani też prowadzić działalności konkurencyjnej jako samodzielni przedsiębiorcy.
2. Pod pojęciem przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną, o których mowa w ust. 1 należy rozumieć w szczególności:
 - 1) przedsiębiorców prowadzących działalność o przedmiocie tożsamym z przedmiotem działalności Spółdzielni i bezpośrednio konkurujących ze Spółdzielnią, np. zabiegających o te same lub sąsiednie tereny inwestycyjne, wynajmujących na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjujących lub zawierających umowy o świadczenie usług z tymi samymi podmiotami,
 - 2) przedsiębiorców, których łączą ze Spółdzielnią umowy dostawy lub umowy o świadczenie usług.

§ 111

Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu raz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 112

1. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 110 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
2. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

DZIAŁ VIII

POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 113

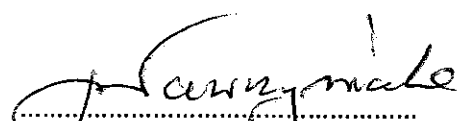
W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. – prawo spółdzielcze,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

§ 114

Tekst jednolity Statutu został przyjęty przez Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2018 roku Uchwałą nr 10/2018 i wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.


SEKRETARZ ZEBRANIA


PRZEWODNICZĄCY ZEBRANIA

