



STATUT M.S.M. „SZKUNER I” we
Władysławowie



Spis treści

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
DZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	3
DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	5
DZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA.....	6
ROZDZIAŁ 1. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	7
ROZDZIAŁ 2. WKŁADY. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	8
WKŁADY MIESZKANIOWE.....	8
ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH	8
WKŁADY BUDOWLANE	9
ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW BUDOWLANYCH.....	9
MIESZKANIA Z ODZYSKU	10
ROZDZIAŁ 3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI.....	10
SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	10
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	11
ROZDZIAŁ 4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	11
POSTANOWIENIA OGÓLNE	12
SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	12
SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	13
PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	14
ROZDZIAŁ 5. ZAMIANA MIESZKAŃ	15
ROZDZIAŁ 6. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ.....	16
ROZDZIAŁ 7. UŻYWANIE LOKALI	16
ROZDZIAŁ 8. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	17
ROZDZIAŁ 9. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ	19
DZIAŁ V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	19
WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU	19
WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	21
DZIAŁ VI. NAJEM LOKALI.....	21
DZIAŁ VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI	22
ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE.....	22
ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA.....	27
ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD	29
ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	30
DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	31
ROZDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE	31
ROZDZIAŁ 2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	32
DZIAŁ IX. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI.....	33
DZIAŁ X. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE	33

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: MŁODZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „SZKUNER I”, zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Władysławowo.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polski.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2013r. Nr 1443 z póź. zm.),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. Nr 1222 z póź. zm.),
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. Nr 150 z póź. zm.),
4. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z póź. zm.),
5. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2000 r. Dz.U. nr 46 poz. 543) i ustawy z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2004 r. nr 141 poz. 1492 z póź. zm.),
6. Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118 z póź. zm.),
7. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z póź. zm.),
8. Oraz innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowień niniejszego Statutu.

§ 3

Ileć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia o:

„SPÓŁDZIELNI” - należy przez to rozumieć Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową „Szkuner I” we Władysławowie, ul. Abrahama 3B – stanowiącą dobrowolne zrzeszenie nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

„STATUCIE” - należy przez to rozumieć Statut Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Szkuner I”

§ 4

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 5

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, a także zarządzanie zasobami nieruchomości będącymi w zarządzie Spółdzielni.

§ 6

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków, zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność lub współwłasność,
- 2) Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości,
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) Wynajem i dzierżawa nieruchomości na własny rachunek,
- 5) Prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem na rzecz Członków i ich rodzin,
- 6) Zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia i mienia ich Członków,
- 7) Wykonywanie usług na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin, zaspokajających ich potrzeby mieszkaniowe,
- 8) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali, mieszkalnych,
- 9) Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

- 10) 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,
- 11) Sprzedaż lokali wolnych od praw i roszczeń osób trzecich lub ustanawianie praw do lokali obciążonych, w ramach regulacji stanu prawnego,
- 12) Nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 13) Wydzierżawianie członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
- 14) Wynajmowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących jej własność,
- 15) Zaciąganie kredytów na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych Spółdzielni.

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów i przedmiotem działalności Spółdzielni, o którym mowa w par. 5 i 6 Statutu. W tym zakresie Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania innej działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 1 jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 8

Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnię osób prawnych, spółki handlowe i cywilne oraz zawierać umowy o zarządzanie lub administrowanie budynkami.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub 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 dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - 5) Będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeśli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo, jeśli jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9 art. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni następuje z chwilą:

- 1) Nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) Nabycia ekspektatywy własności;
- 3) Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) Zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) Upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6 poniżej;
- 6) Prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) Wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo do odrębnej własności lokalu.

§. 11

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie **dwóch tygodni** od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania do uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanego przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie **30 dni** od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jej wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Od decyzji Rady Nadzorczej odwołanie nie przysługuje.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, numer telefonu, e-mail oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 12

Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spełniającej wymogi ustawowe i statutowe.

§. 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 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 ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) Rozwiązania umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub o przeznaczeniu innym niż mieszkanie,
 - 7) Podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, o których mowa w § 24(1) oraz art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu, będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

DZIAŁ III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu i przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności:
 - 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych
 - 2) Zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - 3) Żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu mieszkalnego spółdzielcze lokatorskie prawo lub spółdzielcze własnościowe prawo, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4) Kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5) Korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkale,
 - 6) Przeglądania rejestru członków
 - 7) Żądania 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, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 par 3 Prawo spółdzielcze,
 - 8) Żądania przedstawienia mu kalkulacji opłat, o których mowa w par 76,
 - 9) Przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części powyższego dokumentu,
 - 10) Czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań i ocenianie jej działalności,
 - 11) Dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 12) Udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 13) Otrzymania w sposób przewidziany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 14) Współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnoty zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - 15) Wystąpienia z wnioskiem o zawarcie ugody z Zarządem w przypadku wystąpienia zaległości czynszowych, co do ich spłaty,
 - 16) Prawo w podziale nadwyżki bilansowej,
 - 17) Prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnym Zgromadzeniu. Osoba udzielająca porady lub ekspert nie są uprawnieni do zabierania głosu.
 - 18) Prawo do otrzymania w sposób przewidziany w ustawie i w statucie informacji o:
 - Czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - Informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia
 - Prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami
 - 19) Prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i w statucie
 - 20) Prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
2. Prawo przeglądania rejestru członków spółdzielni-do otrzymania kopii sprawozdań rocznych, bilansów, protokołów lustracji, protokołów posiedzeń i uchwał organów Spółdzielni, oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi jest odpłatne. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Organem uprawnionym o określania wysokości tych opłat jest Rada Nadzorcza.
3. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa powyżej, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.
4. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób, lub istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczącą szkodę. Odmowa powinna być udzielona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie

Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni, od doręczenia członkowi odmowy.

§ 15

Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

1. Przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2. Wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
3. Uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymywaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
4. Uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania mienia Spółdzielni, w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie przypadających na jego lokal oraz uiszczanie terminowych opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
5. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
6. Regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do nich lokali, w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
7. Zawiadamiać spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
8. Wskazać spółdzielni dane osób, które stale zamieszkują w lokalu, do którego posiada tytuł prawny, w tym także numer PESEL lub datę urodzenia,
9. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
10. Utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym,
11. Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne, do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów,
12. Udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu, sporządzonego na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz koszty zaświadczeń dla urzędów i sądów
13. Na żądanie Spółdzielni i na jej koszt w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji.

DZIAŁ IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 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) Rozwiązanie umowy o budowę lokalu i ustanowienie do niego prawa,
 - 7) Podjęcia przez właścicieli lokali, – o których mowa w art. 24 ust. 1 ustawy – uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

§ 17

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

§ 18

1. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa winno być pod rygorem nieważności złożone na piśmie.

2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

§ 19

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia ustania jej działalności.
2. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną.

ROZDZIAŁ 1. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 20

W trybie postępowania między członkiem a spółdzielnią rozpatrywane są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.

1. We wszystkich sprawach dotyczących relacji pomiędzy członkami spółdzielni a spółdzielnią członkowie mogą składać wnioski do Zarządu.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 powinny być rozstrzygane w terminie jednego miesiąca od dnia wystąpienia z wnioskiem. W razie potrzeby w sprawach zawiłych, termin na rozpatrzenie wniosku członka spółdzielni może zostać wydłużony do trzech miesięcy.
3. Zarząd rozstrzyga sprawę w formie uchwały.
4. O treści uchwały wnioskodawca winien być poinformowany w terminie 2 tygodni od daty jej podjęcia.
5. W decyzji odmownej należy zawrzeć uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie i terminie do odwołania.
6. Od uchwały Zarządu spółdzielni wnioskodawcy przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej.
7. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od daty otrzymania przez członka spółdzielni zawiadomienia o uchwale.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od daty jej wniesienia.
9. O uchwale organu odwoławczego należy powiadomić wnioskodawcę w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
10. Decyzje Rady Nadzorczej oraz decyzje Zarządu, od której nie zgłoszono odwołania w trybie i terminie, o którym mowa w ust. 6, mają charakter ostateczny w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym

§ 21

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, która należy w pierwszej instancji do kompetencji Rady Nadzorczej, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało doręczone, co najmniej na 30 dni przed jego terminem.

§ 22

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 3 miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 23

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 24

1. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za potwierdzeniem odbioru.

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.
3. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się ostatni dzień, w którym mógł nastąpić odbiór przesyłki listowej.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 25

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, zobowiązana jest uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust.1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach, której budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalenia kosztów budowy lokalu dokonuje się w 3 etapach:
 - 1) Wstępnie – na poziomie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji;
 - 2) Po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi – na podstawie kosztów już poniesionych;
 - 3) Ostatecznie- w terminie 6 miesięcy po zakończeniu i ostatecznym rozliczeniu inwestycji – na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.
4. Wkłady: mieszkaniowy i budowlany należy wnieść przed ustanowieniem prawa do lokalu.

§ 26

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

1. Zakres rzeczowy realizowanej inwestycji;
2. Podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykonczenia i wyposażenia).

WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 27

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, według zasad określonych w statucie oraz umowie o budowę lokalu i ustanowienie tego prawa lub w umowie o ustanowienie tego prawa po jego uprzednim wygaśnięciu, w wysokości odpowiadającej procentowo lub kwotowo oznaczonej części kosztów budowy lokalu, z uwzględnieniem waloryzacji na podstawie operatu szacunkowego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą za środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu członka, obowiązany jest on uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Przez określone w ust. 3 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia złożonego w formie oświadczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.

ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH

§ 28

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wyliczoną przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkową tego lokalu lub określoną przez Spółdzielnię

jego część, która jednak nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 29

Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące z nim osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.

§ 30

Spółdzielni przysługuje prawo potrącenia z wkładu mieszkaniowego lub jego części wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 31

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest zwrócić wkład mieszkaniowy lub jego określoną część, w terminie 3 miesięcy od dnia zajścia zdarzenia, o którym mowa w ust. 1, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 32

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

WKŁADY BUDOWLANE

§ 33

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na dany 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.

§ 34

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADÓW BUDOWLANYCH

§ 35

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
2. Rynkowa wartość tego prawa ustalana jest przez rzeczoznawcę majątkowego.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 36

1. Z wartości rynkowej lokalu ustalonej w sposób przewidziany w par 35 Statutu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz odsetkami.

2. Przysługująca uprawnionemu wartość prawa do lokalu ustalona w sposób określony w par. 35 Statutu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
3. Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia z wartości rynkowej lokalu wszelkich wierzytelności przysługujących jej od osoby/członka, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

§ 37

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w par. 36 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 38

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

§ 39

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

MIESZKANIA Z ODZYSKU

§ 40

1. Osoba, która uzyskuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jako osoba bliska członka, którego prawo wygasło obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy, w wysokości równowartości wkładu mieszkaniowego należnego poprzedniemu członkowi oraz przejmuje zobowiązania spłaty zadłużenia ciążącego na tym lokalu z tytułu kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na jego budowę.
2. Członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu zwolnionego przez byłego członka obowiązany jest wnieść wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
3. Koszty ustalenia wartości rynkowej, o której mowa w ust. 2 oraz koszty związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności, ponosi obejmujący mieszkanie.

ROZDZIAŁ 3. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 41

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

- 1) Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) Spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

- 3) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

§ 42

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 43

Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:

- 1) Zawarcia umowy,
- 2) Założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 44

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) Spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) Spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na budowę jego lokalu, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 3) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spłat, o których mowa w ust. 1 członek obowiązany jest dokonać w terminie nieprzekraczającym 1 miesiąca od dnia powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 45

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 45 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie.
3. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ 4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 46

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:

- 1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- 3) Prawo odrębnej własności lokalu,
- 4) Umowa najmu lokalu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale osobom fizycznym i prawnym, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
4. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 47

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) Ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2) Ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 3) Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 48

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 zobowiązana 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 przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 2) Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, w ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni 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.

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 49

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać:
 - 1) Zobowiązanie się osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych 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) Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi oznaczony lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie oraz w statucie.
- 5) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 6) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
- 7) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
- 8) Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 50

1. W przypadku zaległości z wnoszeniem opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, za okres, co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. 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. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 11 i 12, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 12, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków

§ 51

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia 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 art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 52

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 wkładów.

§ 53

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w par. 53 ust. 2, 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 ustanowienie spółdzielczego l, z uwzględnieniem, iż umowa ta winna, co najmniej określać:
 - 1) Członka Spółdzielni, spośród osób bliskich realizujących roszczenie, o którym mowa w ust. 1,
 - 2) Wartość wkładu mieszkaniowego, związanego z ustanawianiem praw,
 - 3) Oznaczenie lokalu, z którym związane jest lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 4) Wskazanie osób zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz, którego prawo jest ustanawiane.

SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 54

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
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.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 55

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 tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) Zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) Zobowiązanie osoby do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej i założenia księgi wieczystej,
- 4) Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 6) Określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
- 7) Oznaczenie terminu zakończenia i rozliczenia budowy i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 8) Tryb i skutki wypowiedzenia umowy.

§ 56

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 57 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą odrębnej własności lokalu. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 57

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w par. 57 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, której przysługuje ekspektatywa własności, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych 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.

§ 58

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, własność odrębną lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w par.57 Statutu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 59

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. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 60

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

§ 61

1. 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 będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o których mowa w art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art.4 ust. 4/1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust.3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. W przypadkach, o których mowa w ust.1.lub w par.64 Statutu Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza się z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

§ 62

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
2. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według 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 o własności lokali.

ROZDZIAŁ 5. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 63

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 64

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) Zamiana cywilna;
 - 2) Zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz w prawie odrębnej własności lokali.

§ 65

1. Zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
2. Zamiana spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni wymaga zgody obu Spółdzielni.
3. Zamiana spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych oraz prawa odrębnej własności między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 66

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ 6. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 67

W przypadku, gdy spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nich lokali, zasady i tryb ich sprzedaży określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 68

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal wolny w sensie prawnym od praw i roszczeń osób trzecich Spółdzielnia sprzedaje w trybie przetargu nieograniczonego lub reguluje sytuację prawną tego lokalu w inny, zgodny z prawem sposób, pod warunkiem ekwiwalentności transakcji i zasadności ekonomicznej dla Spółdzielni.
2. Decyzje w sprawach, o których mowa w zdaniu pierwszym podejmuje Zarząd, na zasadach i w trybie określonym w Regulaminie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
3. Zasady i tryb sprzedaży lokalu, o którym mowa w ust. 1 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 69

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym i faktycznym, mogą być tylko przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w przypadkach, o których mowa w ustawie lub statucie, mogą być przedmiotem umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu.

ROZDZIAŁ 7. UŻYWANIE LOKALI

§ 70

1. Lokal mieszkalny może być używany wyłącznie na cele mieszkaniowe, a w przypadku przeznaczenia na cele użytkowe tylko za zgodą Spółdzielni.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskiego prawa do lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane za 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.

3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane za 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają z chwilą wygaśnięcia prawa do tego lokalu.
5. Najemca lokalu użytkowego może lokal w całości lub części wynająć, albo oddać w bezpłatne używanie tylko za zgodą Spółdzielni. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.

ROZDZIAŁ 8. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 71

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta może być pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Opłata ta może być pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności spółdzielni. Od członka będącego właścicielem lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa do odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do, dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji 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 art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.
5. 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak
6. 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. W takim samym stosunku właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości.
7. Zasady ustalania udziałów członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 72

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 71 Statutu.
- 2) Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3) Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 73

Decyzję o zmianie wysokości opłat i terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 74

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
3. Wysokość opłat jest ustalona na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku według zasad określonych w regulaminie.
4. Szczegółowe zasady ustalania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny, uchwalany przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien między innymi określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest m² powierzchni użytkowej lokalu. W odniesieniu do niektórych elementów kosztów jednostką tą może być liczba zamieszkałych osób w lokalu, ilość zużytej wody czy wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierze, ciepłomierze) i rozliczeniowych (podzielniki kosztów).
5. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie par. 137 Statutu a przychodami z opłat, o których mowa w par. 71 ust. 1,2,3i 5 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 75

1. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, 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 należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji, remontów i innych uzasadnionych opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem zakończenia remontu i protokólnego przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni, z tym, że w przypadku przekazania mieszkania w terminie do 15 dnia miesiąca, członek zobowiązany jest uiścić opłatę za pół miesiąca, zaś w przypadku przekazania mieszkania po 15 dniu danego miesiąca za cały miesiąc.
6. Od nieopłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
7. Członek, najemca czy właściciel lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 76

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w art.4 ust. 1,2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. 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.

ROZDZIAŁ 9. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ

§ 77

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

DZIAŁ V. SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU

§ 78

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie

§ 79

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku:
 - 1) Śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba, że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) Orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach:
 - 1) Zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w par. 71 ust.1, za okres, co najmniej 6 miesięcy- przez zaległości z zapłatą opłat rozumie się zaległości bieżące i zasądzone przez sąd, odsetki, opłaty sądowe i egzekucyjne;
 - 2) Rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo:
 - 3) Niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania wydania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w par. 71 ust. 1 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem I instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu tego prawa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust.4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków lub wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 3, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z regulaminem organizacji przetargów, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
7. 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 art. 16/1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 2) Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. Przetarg poprzedza ogłoszenie w środkach masowego przekazu i na tablicach ogłoszeń Spółdzielni.

9. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 80

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy lub 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 których mowa w par. 50 ust. 2 Statutu.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej rozumie się wartość rynkową lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) Wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) Opróżnienie lokalu, chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyraził pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu;
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w par. 71 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu;
5. 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 stanowiącej mienie spółdzielni, 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.
6. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do tego lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego na rzecz tej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.
7. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu.

§ 81

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.

§ 82

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub innych przypadkach, o których mowa w par. 79 Statutu roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, przysługują jego bliskim osobom.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie o ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu.
5. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 – 4, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczenie rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie

powiadają 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 par. 71 Statutu.

§ 83

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

§ 84

1. W przypadku 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w par. 49 ust. 1 pkt 2 Statutu, 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 par. 71 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia rynkowej wartości lokalu.

WYGAŚNIĘCIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 85

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz posiadająca to prawo osoba, która nie jest członkiem Spółdzielni, mogą utracić tytuł prawny zajmowanego mieszkania w przypadkach określonych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie, w tym na podstawie orzeczenia sądu o sprzedaży lokalu w drodze licytacji na żądanie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości w przypadku: długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło następuje w trybie i na warunkach określonych w par. 81 Statutu.

§ 86

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

§ 87

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz w przypadku zapisu prawa do lokalu, postanowienie 1- 2 stosuje się odpowiednio.

DZIAŁ VI. NAJEM LOKALI

§ 88

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom spółdzielni oraz osobom fizycznym niebędącym członkami Spółdzielni.

2. Szczegółowe zasady zawierania umów o najem, wnoszenia kaucji i innych opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert dokonywanych przez Zarząd.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
4. Do najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.).

DZIAŁ VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 90

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorczą,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów do podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”.
4. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 91

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona a także zaproszeni goście.

§ 92

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
8. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
9. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
10. Pełnomocnicy, którzy przybyli po odczytaniu listy pełnomocnictw nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.

11. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

§ 93

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. Udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. Podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
6. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać,
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni, likwidacji,
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań do uchwał Rady Nadzorczej,
10. Uchwalanie zmian statutu,
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. Podejmowanie uchwał o wyodrębnieniu zespołów mieszkaniowych pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz finansowym,
15. Wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich.
17. Ustalanie wysokości ryczałtu za udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 94

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

§ 95

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia powiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, na co najmniej na 21 dni przed dniem obrad,
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. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.2, w terminie 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
5. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w ust. 1 i 2 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia,
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia

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

§ 96

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie 97 statutu.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. W sprawach, w których nie jest wymagana większość kwalifikowana, Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał, w tym również dot. zbycia nieruchomości, bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut wymagają większości kwalifikowanej. Do ważności uchwał, w których wymagana jest większość kwalifikowana konieczna jest obecność połowy liczby członków, za wyjątkiem uchwalania zmian Statutu Spółdzielni. Większość kwalifikowana jest wymagana w sprawach:
 - 1) 2/3 obecnych i uprawnionych do głosowania dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną spółdzielnią, odwołania członka Zarządu lub Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
 - 2) 3/4 obecnych i uprawnionych do głosowania dla podjęcia uchwały o likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub wyodrębnionej innej jego części, przywrócenia działalności spółdzielni w przypadkach postawienia jej w stan likwidacji w trybie art. 113 par. 1 pkt 3 ustawy prawo spółdzielcze.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.
6. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu zarządza się tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 97

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy Spółdzielni.
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. Członek Spółdzielni może w trybie i terminach określonych w trybie art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

§ 98

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni lub pełnomocnikowi członka.
5. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków.

§ 99

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, wybranemu przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia
2. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi:
 - 1) Do obowiązków asesora należy czasowe wyręczanie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - 2) Do obowiązków sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i nadzór nad protokolowaniem obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 100

1. Przewodniczący odczytuje listę pełnomocnictw a następnie odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
3. Walne Zgromadzenie może również odłożyć poszczególne sprawy ujęte w porządku obrad do następnego posiedzenia, a także odroczyć swe obrady.

§ 101

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - 1) Mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób,
 - 2) Uchwał i wniosków, w składzie 3 osób,
 - 3) Wyborczą, w składzie 3 osób.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. Komisja wyborcza jest wybierana w przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziany jest wybór Rady Nadzorczej i innych reprezentantów Spółdzielni.
4. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni i pełnomocnicy członków. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

§ 102

1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - 1) Zbadanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia, terminowego zawiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu, miejscu i porządku obrad,
 - 2) Ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków i pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie czy członkowie niemający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami
 - 3) Bieżące kontrolowanie obecności członków w trakcie obrad, w szczególności w trakcie głosowań,
 - 4) Obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
 - 5) Dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego obrad innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania
2. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:
 - 1) Rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
 - 2) Rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.
3. Do zadań komisji wyborczej należy:
 - 1) Zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego,
 - 2) Opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia,
 - 3) Przeprowadzanie głosowania tajnego oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.
4. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

§ 103

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad,
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków i pełnomocników członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący obrad otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut, chyba, że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 104

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie zabierała głos już dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 105

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się:
 - 1) Przerwę w obradach,
 - 2) Ograniczenie czasu przemówień,
 - 3) Zamknięcie listy mówców w danej sprawie
 - 4) Zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 5) Przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - 6) Wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów, itp.,
3. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu wniosków „za” i „przeciw” wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 106

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz w przypadku przyjęcia wniosku formalnego, przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w ustawowym terminie poprawek.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów, chyba, że ustawy prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 107

1. Głosowanie tajne przeprowadza się w sprawie wyborów członków Rady Nadzorczej i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie, „kto jest przeciw uchwale” i „kto się wstrzymał”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.
4. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna oblicza głosy i ogłasza wynik głosowania jawnego, zaś komisja wyborcza oblicza i ogłasza wynik głosowania tajnego, na podstawie, którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 108

1. Przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej, przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Kandydatem w wyborach do Rady Nadzorczej może być tylko członek Spółdzielni lub osoba fizyczna wskazana przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.
3. Każdy kandydat winien wyrazić zgodę na kandydowanie i złożyć oświadczenie o nieprowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.

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.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia umożliwia zaprezentowanie swojej osoby kandydatom uczestniczącym w Zebraniu. Każdy członek Spółdzielni biorący udział w Zebraniu z głosem stanowiącym, ma prawo wypowiedzieć się na temat kandydata i zadawać obecnemu kandydatowi pytania dotyczące jego działalności w spółdzielczości mieszkaniowej i planowanej pracy w organach spółdzielni.
6. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej wg ich nazwisk.
7. Głosowanie w wyborach do Rady dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty do głosowania winny zawierać wszystkie nazwiska w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję wyborczą na liście kandydatów.
8. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Głos jest nieważny, jeżeli karta: zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą, jest uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można jednoznacznie ustalić, na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję wyborczą. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.
9. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja wyborcza, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji wyborczej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc do urny wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
10. Po zakończeniu oddawania głosów komisja wyborcza otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę osób oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci z kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania zostają wpisane do protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Jeśli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 7 - 10 stosuje się odpowiednio.

§ 109

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego obrad.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 par. 1 ustawy prawa spółdzielczego.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ 2. RADA NADZORCZA

§ 110

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Pracownik Spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej.
3. Uchwała w sprawie wyboru osoby będącej pracownikiem Spółdzielni do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata, tj. od następnego dnia po wyborach do dnia obrad Walnego Zgromadzenia, w którym dokonane będą wybory w trzecim roku jej trwania. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kadencje.
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni Jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, w stanowiące 8,5 % kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę.

7. Szczegółowe zasady wynagradzania członków rady Nadzorczej określa regulamin Rady Nadzorczej, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 111

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem Kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) Odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) Zrzeczenia się mandatu,
 - 3) Ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) Nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej.

§ 112

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaś w czasie trwania kadencji, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje uzupełniającego wyboru członka Rady Nadzorczej, na okres do końca kadencji.
2. W przypadku utraty mandatu przez więcej niż 1/3 członków Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w trakcie kadencji jest ważny do końca kadencji.

§ 113

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a/ badanie, ocena i przyjmowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i innych zadań statutowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
 - 8) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 9) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 10) Uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 11) Uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 12) Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 13) Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale,
 - 14) Uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 15) Uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy i rozliczeń z tego tytułu,
 - 16) Uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 17) Uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 18) Uchwalanie regulaminów komisji Rady oraz innych regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia oraz Zarządu,
 - 19) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w par. 94 Statutu,
 - 20) Wybór i odwołanie członków Zarządu oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
 - 21) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i skarg na jego działalność,

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni. Czynności kontrolne prowadzone przez Radę Nadzorczą nie mogą naruszać obowiązujących ustaw.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 114

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi; przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady,
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie prac Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji oraz formułować wiążących zaleceń pod adresem członków organów spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji nie przysługuje wynagrodzenie.

§ 115

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej po jej wyborze, w celu ukonstytuowania, zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady,
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – jego zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał,
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 116

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, członkowie związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.

§ 117

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium. W skład prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz. W pracach prezydium mogą uczestniczyć przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 118

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną, może powołać również inne komisje: stałe lub czasowe. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 119

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

ROZDZIAŁ 3. ZARZĄD

§ 120

1. Zarząd składa się z 2 osób - prezesa i jego zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą z grona zgłoszonych do Zarządu kandydatów lub w drodze konkursu. Zasady przeprowadzania konkursu określa Rada Nadzorcza.

2. Rada Nadzorcza może z ważnych przyczyn odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwoływać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 121

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni. Uchwały Zarządu wymagane są w następujących sprawach:
 - 1) Przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
 - 2) Sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) Prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) Zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - 5) Sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) Zwoływania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) Zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) Udzielania stałych i czasowych pełnomocnictw,
 - 9) Pokrywania strat zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowymi,
 - 10) Współdziałania z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Pozostałe zadania z zakresu bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni realizują członkowie Zarządu w ramach wewnętrznego podziału pracy określonego w regulaminie pracy Zarządu.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 122

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę lub przez zawarcie kontraktu managerskiego.
2. Prezes Zarządu pełni jednocześnie funkcję Kierownika Bieżącej Działalności Spółdzielni.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

§ 123

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

§ 124

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik, prokurent),
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 skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 125

Zarząd może udzielić innym osobom pełnomocnictwa do dokonywania czynności innego rodzaju, w tym pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa do szczególnych czynności.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 126

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku z jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka / członków/ Zarządu. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące Kierownikami Bieżącej Działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) Inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) Podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
4. Dokonując wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu należy uwzględnić kwalifikacje zawodowe i osobowościowe przydatne do pełnienia funkcji członków tych organów.

§ 127

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

DZIAŁ VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. ZASADY OGÓLNE

§ 128

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

§ 129

1. Fundusze własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków, osób niebędących członkami oraz z innych środków określonych w odrębnych przepisach są:
 - 1) Fundusz udziałowy,
 - 2) Fundusz zasobowy,
 - 3) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) Fundusz zaliczek na wkłady budowlane
2. Funduszami własnymi tworzonymi w ciężar kosztów są:
 - 1) Fundusz remontowy,
 - 2) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze własne mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin gospodarki finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

§ 130

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bez wynikowo – różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie, obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.
3. Rada Nadzorcza może określać w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach odpowiednich przepisów odrębnych ustaw i postanowień Statutu.

§ 131

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych oraz po uwzględnieniu udziału Spółdzielni w wyniku finansowym innych organizacji, w których Spółdzielnia uczestniczy, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżkę bilansową na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia przeznacza się na działalność statutową Spółdzielni.

§ 132

1. Straty bilansowe pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) Z funduszu zasobowego,
 - 2) Z funduszu udziałowego,
 - 3) Z funduszu remontowego
2. Pokrycie straty obciążające poszczególne fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
3. W czasie likwidacji Spółdzielni nie stosuje się przepisu ust. 1 w zakresie kolejności pokrywania strat bilansowych.

§ 133

W przypadku likwidacji Spółdzielni roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni zaspakajane są w postępowaniu likwidacyjnym w zależności od wysokości wkładu wniesionego przez byłego członka.

§ 134

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w odrębnych przepisach. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza
3. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
5. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy. Z końcem roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

ROZDZIAŁ 2. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 135

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24 / 1 lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać lub administrować nieruchomościami, o których mowa w ust. 2 oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową, właścicielem lub współwłaścicielami.

§ 136

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w par. 135 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym, z wyłączeniem rozliczenia kosztów związanych z dostawą wody, gazu, odprowadzeniem ścieków i rozliczeniem ciepła.
3. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokali.
4. Naprawa wszelkich urządzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkających, obciążają użytkownika lokalu.

DZIAŁ IX. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 137

1. Spółdzielnia obowiązana jest raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust.1 i 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. 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 i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

DZIAŁ X. PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 138

Członek Spółdzielni, któremu w dniu wejścia ustawy w życie z dnia 20 lipca 2017 r. nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 139

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. 8 września 2017 r. spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 140

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu poprzez przyjęcie nowej treści wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 141

Jednolity tekst Statutu zawiera nowe treści uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 24.05.2024 r., Uchwałą Nr 5/2024 w sprawie zmiany Statutu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Szkuner I” we Władysławowie.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

Małgorzata Papierak

.....

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

Jerzy Błaszczok

.....