

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W SŁUPSKU

(tekst jednolity)

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Słupsk.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:
 - ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, określonej w dalszej treści statutu skrótem pr. s.
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, określonej w dalszej treści statutu skrótem usm,
 - innych ustaw.
2. Powołane w treści statutu paragrafy dotyczą niniejszego statutu.

§ 3

Celem Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”, zwanej dalej "Spółdzielnią", jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 2) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 5) działalność obiektów kulturalnych.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) 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,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
- 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 8) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 9) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
- 10) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 11) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni,

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6

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

§ 7

1. Spółdzielnia może również na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w oparciu o obowiązujące przepisy prawa podjąć inną działalność gospodarczą, a także tworzyć spółdzielnie osób prawnych oraz spółki prawa handlowego związane bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.

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

§ 8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celach określonych w § 4 ust. 2 pkt. 1-4 i 8-10.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni są osoby fizyczne, choćby nie miały zdolności do czynności prawnych lub miały ograniczoną zdolność do czynności prawnych, małżonkowie, a także osoby prawne, o ile spełniają warunki określone w usm.
2. (uchylony)
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 10 (uchylony)

§ 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów – w odniesieniu do osób, które członkostwo nabyły przed dniem 9 września 2017 roku, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę nabycia członkostwa, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni

§ 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu oraz najemcy, o którym mowa w art. 48 ust. 1 usm, jest złożenie deklaracji członkowskiej.

Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w usm.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

2.3. Wpisowe i udział członkowski

§ 13

1. (uchylony)
2. (uchylony)
3. (uchylony)
4. (uchylony)
5. (uchylony)
6. (uchylony)
7. Wpisowe wniesione przez osoby, które nabyły członkostwo przed dniem 9 września 2017 roku zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni i nie podlega zwrotowi po ustaniu członkostwa w Spółdzielni.
8. (uchylony)

2.4. Prawa członków

§ 14

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkom Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 6) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów wynikających ze statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, koszty te określa Rada Nadzorcza.
 - 7) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 8) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 9) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w statucie,
 - 10) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w statucie,
 - 11) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 12) Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 - 13) członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w statucie.

3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 6 zgłasza pisemnie Spółdzielni wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Spółdzielnia wyznaczy termin otrzymania nie dłuższy niż 14 dni oraz określi koszt sporządzenia kopii dla dokumentów, które tego wymagają, a członek należną kwotę wpłaci w wyznaczonym terminie.

Wysokość kosztów sporządzenia kopii dokumentów określa Rada Nadzorcza.

2.5 Obowiązki członków

§ 15

1. Członek ma obowiązki:

- 1) przestrzegać postanowień statutu i opartych na nich regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) współdziałać ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) (uchylony)
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 5) uiszczać w terminie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych osobowych lub zmianie miejsca zamieszkania,
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 8) (uchylony)
- 9) pokryć szkody powstałe z jego winy, jak również z winy jego rodziny i innych osób wspólnie zamieszkujących,
- 10) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia, remontu, konserwacji, usunięcia awarii, sprawdzenia prawidłowości korzystania z instalacji, dokonania odczytów urządzeń pomiarowych, wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,
- 11) uzyskać zgodę Zarządu na zakładanie anten telewizyjnych i SB radio, reklam i szyldów,
- 12) uzyskać zgodę Zarządu na wszelkiego rodzaju roboty i przeróbki w mieszkaniu naruszające stan zgodny z dokumentacją techniczną, a w szczególności: zmiany powierzchni grzejnej grzejników, przeróbki instalacji technicznych, wykuć, wyburzeń, wykładania ścian glazurą, itp.
- 13) udostępnić działkę przy domku jednorodzinnym w celu usunięcia awarii, dokonania napraw, remontów, wymiany uzbrojenia przebiegającego przez teren działki lub wybudowania nowego uzbrojenia przebiegającego przez teren działki,
- 14) na bieżąco uaktualniać zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu,
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,
- 16) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale).

2.6. Ustanie członkostwa

§ 16 (uchylony)

§ 17

1. Członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu oraz członek, będący najemcą, o którym mowa jest w art. 48 ust. 1 usm, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę zgłoszenia przyjmuje się dzień wpływu wypowiedzenia do Spółdzielni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18 (uchylony)

§ 19 (uchylony)

§ 20 (uchylony)

§ 21

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

§ 22 (uchylony)

§ 23 (uchylony)

§ 24 (uchylony)

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 25

1. Od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do Walnego Zgromadzenia lub zaskarżyć uchwałę do sądu. Odwołanie należy wnieść w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem jego zwołania. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 7 dni przed tym terminem. Członek ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i je popierać.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 26

1. Od uchwał Zarządu Spółdzielni, w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się do Rady Nadzorczej. Odwołanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
2. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 27

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu dwóch miesięcy.
2. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej winny być rozpatrzone w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia.
1. O sposobie załatwienia wniosków i skarg o których mowa w ust. 1 i 2 członkowie zawiadamiani są na piśmie w terminie 14 dni od rozpatrzenia wniosków i skarg .

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 28

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. (uchylony)
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 29

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości nie większej od minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Szczegółowe zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.1. Walne Zgromadzenie - odbywane w częściach

§ 30

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- statutu Spółdzielni.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków Spółdzielni uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia .

§ 32

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
- 2¹. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.

5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Każdy członek ma jeden głos.

§ 33

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej i innych regulaminów wynikających ze Statutu.

§ 34

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/5 członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania oraz oznaczenie spraw, które mają być przedmiotem jego obrad.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 35

1. O terminie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków pisemnie, co najmniej 21 dni przed terminem zgromadzenia jego pierwszej części.
Pisemne zawiadomienie Spółdzielnia dostarcza za pomocą indywidualnych oddawczych skrzynek pocztowych.
W terminie wyżej określonym powiadamiani są:
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać termin, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni jako kandydaci na członka Rady Nadzorczej w trybie § 36 ust. 2 i ust. 3.

§ 36

1. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 37

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 35 statutu oraz § 36 ust. 6 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem ust. 4. W sprawie likwidacji Spółdzielni konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Poddaniem uchwały pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia jest objęcie jej projektu porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Warunkiem odbycia części Walnego Zgromadzenia jest wybór, spośród obecnych członków, prezydium zebrania i wymaganych porządkiem obrad komisji.
- 4¹. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia przybędzie za małą ilość uprawnionych członków, tj. nie wystarczająca do obsadzenia prezydium zebrania i wymaganych porządkiem obrad komisji albo nie zostanie dokonany wybór prezydium zebrania i wymaganych porządkiem obrad komisji, uniemożliwiając przeprowadzenie zebrania w rozumieniu ust. 4 lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,
6. W sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 38

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, wybierane jest zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
Wybór prezydium zarządza otwierający Walne Zgromadzenie.
3. W skład prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni.
4. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym, wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

- 1) Komisja mandatowo – skrutacyjna w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie zgodności zwołania Walnego Zgromadzenia z postanowieniami Statutu oraz zdolności do podejmowania uchwał,
- b) sprawdzenie kompletności listy obecności osób fizycznych oraz uprawnomocnień pełnomocników osób fizycznych oraz osób prawnych – członków Spółdzielni oraz pełnomocników członków pozbawionych zdolności do czynności prawnych i z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych,
- c) ustalenie liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu przed przystąpieniem do głosowania uchwał objętych porządkiem obrad,
- d) liczenie głosów w czasie głosowań jawnych oraz informowanie zebranych o wynikach.

W przypadku gdy w porządku obrad przewidziano wybory, do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- e) sprawdzenie czy karty wyborcze zostały opieczetowane pieczęcią Spółdzielni, a następnie wydanie ich obecnym na Walnym Zgromadzeniu zgodnie z imienną listą obecności, za okazaniem mandatu, po wydaniu kart wyborczych przewodniczący zapytuje, czy wszyscy posiadający mandaty otrzymali karty wyborcze,
- g) zebranie do urny kart wyborczych i policzenie ilości oddanych głosów na poszczególnych kandydatów, wpisanie wyników do protokołu Komisji oraz poinformowanie zebranych o ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów,

- 2) (uchylony)

- 3) Komisja wyborcza w składzie 3 osób, którą wybiera się, gdy w porządku obrad przewidziano wybory.

Do zadań komisji wyborczej należy:

- a) Sprawdzenie prawidłowości zgłoszenia kandydatury na członka Rady Nadzorczej tj. czy zgłoszenia dokonano na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, czy zgłoszenie posiada poparcie co najmniej 10 członków, czy zgłoszenie zawiera wskazanie, z której części Walnego Zgromadzenia kandyduje oraz czy do zgłoszenia dołączono pisemną

zgode kandydata na kandydowanie wraz z oświadczeniem o spełnianiu wymogów dla członka Rady Nadzorczej,

b) odczytanie listy kandydatów,

c) przekazanie kart wyborczych Komisji mandatowo - skrutacyjnej.

5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Komisje sporządzają protokoły ze swej działalności, które podpisują wszyscy członkowie komisji.
7. Przewodniczący komisji odczytują protokoły zapoznając zebranych z ich treścią.
8. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 38¹

1. Do obowiązków przewodniczącego Walnego Zgromadzenia należy prowadzenie Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami statutu oraz porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia, a w szczególności:

- 1) Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 2) Zarządzenie wyboru trzyosobowych komisji koniecznych do przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący zapytuje kandydatów czy wyrażają zgodę na udział w komisji.
- 3) Prowadzenie Walnego Zgromadzenia ściśle z porządkiem obrad, udzielając głosu w kolejności wynikającej z porządku obrad osobom składającym sprawozdania i omawiającym projekty uchwał przedkładane do rozpatrzenia.
- 4) W punkcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia, obejmującym dyskusję nad sprawami objętymi porządkiem obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w kolejności zgłaszających się. Zabierający głos w dyskusji podaje imię, nazwisko i adres zamieszkania.

Na wniosek przewodniczącego, zgłoszenia powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
- 5) Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 10 minut.
- 6) Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
- 7) Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Niestosującym się do uwag, przewodniczący może odebrać głos.
- 8) Przewodniczący ma prawo odmówić udzielania głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
- 9) W trakcie odczytywania przez przewodniczącego Komisji wyborczej listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej przewodniczący Walnego Zgromadzenia zadaje kandydatom pytania określone w § 40 ust.6 Statutu.

2. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością.

3. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - 1) przerwania dyskusji na dany temat,
 - 2) zamknięcia dyskusji,
 - 3) głosowania bez dyskusji.
4. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych może zabrać głos tylko dwóch mówców, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie jawne nad wnioskami w sprawach formalnych.
6. W związku z prawem członka do uczestniczenia w jednej części Walnego Zgromadzenia, przewodniczący może wyprosić z obrad członka, który nie przynależy do danej części Walnego Zgromadzenia lub zakłóca jego obrady, bądź skorzystać w tym celu ze służby porządkowej, w przypadku zabezpieczania takiej służby przez Spółdzielnię.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w odpowiednim czasie udziela głosu przewodniczącym poszczególnych komisji, w celu złożenia sprawozdań z ich działalności i innych informacji.
8. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący stwierdza, że wszystkie sprawy wynikające z porządku obrad zostały rozpatrzone i ogłasza zamknięcie Walnego Zgromadzenia.

§ 38²

1. W czasie Walnego Zgromadzenia pracuje sekretariat prowadzony przez pracownika(ów) Spółdzielni.
2. Do obowiązków sekretariatu należy:
 - 1) zebranie podpisów uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu na imiennych listach obecności,
 - 2) zebranie pełnomocnictw od pełnomocników osób prawnych będących członkami Spółdzielni, o których mowa w § 32 ust. 3 statutu oraz pełnomocnictw od pełnomocników osób fizycznych,
 - 3) zebranie pełnomocnictw od pełnomocników członków Spółdzielni nie mających zdolności do czynności prawnych oraz członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, o których mowa w § 32 ust. 4 statutu,
 - 4) wydanie uczestnikom Walnego Zgromadzenia mandatów, przy pomocy których przeprowadzane są głosowania jawne,
 - 5) w przypadku opuszczenia Walnego Zgromadzenia przez osobę której wydano mandat przed głosowaniem uchwał objętych porządkiem obrad, odnotowanie tego faktu na imiennych listach obecności z podaniem godziny opuszczenia zebrania,
 - 6) przekazanie Komisji mandatowo - skrutacyjnej imiennych list obecności i pełnomocnictw w celu sprawdzenia ich kompletności i ustalenia ilości uczestników Walnego Zgromadzenia przed przystąpieniem do głosowania uchwał objętych porządkiem obrad,

- 7) wydanie Komisji wyborczej opieczętowanych pieczęcią Spółdzielni kart wyborczych w wyborach tajnych,
- 8) protokółowanie przebiegu Walnego Zgromadzenia,
- 9) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą Walnego Zgromadzenia.

§ 38³

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół powinien zawierać datę, porządek obrad, streszczenie omawianych spraw wynikających z porządku obrad i przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, tytuły podjętych uchwał, imiona i nazwiska składów prezydium Walnego Zgromadzenia i poszczególnych komisji.
3. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich odbytych jego części.

§ 39

1. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz wyboru delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Głosowanie odbywa się oddzielnie nad każdym projektem uchwały.
3. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się odrębnie dla każdego członka Zarządu.
4. Głosowanie jawne odbywa się przez podniesienie mandatu, Komisja mandatowo - skrutacyjna liczy głosy oddane „za”, „przeciw” i „wstrzymujące się”, a wyniki głosowania podaje do wiadomości uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Głosowanie tajne odbywa się poprzez wrzucenie do urny karty wyborczej, opieczętownej pieczęcią Spółdzielni. Komisja Skrutacyjna liczy głosy, a wyniki głosowania podaje do wiadomości uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 40

1. Pod rygorem odrzucenia zgłoszenia, kandydatów na członków Rady Nadzorczej należy zgłaszać w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, zgłoszenie kandydatury na członka Rady Nadzorczej musi być poparte przez co najmniej 10 członków.
2. Zgłoszenie kandydatur, pod rygorem ich odrzucenia, odbywa się na opieczętowanym pieczęcią Spółdzielni druku - formularzu z podaniem:
 - 1) imienia i nazwiska oraz adresu lokalu kandydata,
 - 2) z której części Walnego Zgromadzenia kandyduje,
 - 3) imienia i nazwiska oraz adresu lokalu osób zgłaszających oraz popierających kandydata.

Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

3. Do zgłoszenia kandydatury na członka Rady Nadzorczej, pod rygorem odrzucenia zgłoszenia, należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie wraz z oświadczeniem o spełnianiu wymogów dla członka Rady.
4. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie oraz spełniają wymogi dla członka Rady Nadzorczej. Lista sporządzana jest z podziałem na części Walnego Zgromadzenia, z których kandydują poszczególni kandydaci. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Kandydaci na członka Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia w celu dokonania swojej prezentacji. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zapytuje obecnych na zebraniu kandydatów:
 - 1) czy wrażają zgodę na kandydowanie,
 - 2) czy są pracownikami Spółdzielni,
 - 3) czy byli członkami Rady Nadzorczej przez ostatnie dwie kadencje,
 - 4) jakie posiadają wykształcenie,
 - 5) czy pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 6) czy posiadają zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.Członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu mogą kandydatom zadawać też inne pytania.
7. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych opieczętowanych pieczęcią Spółdzielni, głosowanie odbywa się przez wrzucenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji mandatowo - skrutacyjnej. Członek wrzucający kartę wyborczą musi okazać mandat.
8. Głosujący stawia znak „X” przy nazwiskach kandydatów, na których głosuje.

9. Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza:
- 1) nie posiada pieczęci Spółdzielni,
 - 2) jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej znaków „X” przy nazwiskach kandydatów niż miejsc w Radzie Nadzorczej.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo - skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji odczytując protokół podaje ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
11. Za wybranych członków Rady Nadzorczej dla poszczególnych części Walnego Zgromadzenia uważa się kandydatów, którzy otrzymali największą ilość głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia spośród kandydatów z danej części Walnego Zgromadzenia, przy czym ilość wybranych nie może przekraczać ilości miejsc w składzie Rady Nadzorczej, określonych dla danej części Walnego Zgromadzenia.
12. Kandydat następny w kolejności, który uzyskał największą ilość głosów po kandydacie lub kandydatach, którzy weszli w skład Rady Nadzorczej z danej części Walnego Zgromadzenia staje się zastępcą członka Rady Nadzorczej tej części Walnego Zgromadzenia.
13. Na podstawie protokołów Komisji mandatowo - skrutacyjnych wszystkich odbytych części Walnego Zgromadzenia, w ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni sporządza protokół końcowy wyborów do Rady Nadzorczej, w którym podaje:
- 1) ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów na wszystkich odbytych częściach Walnego Zgromadzenia,
 - 2) którzy kandydaci zostali wybrani do Rady Nadzorczej i na zastępców członków Rady Nadzorczej.
- Powyższy protokół Zarząd Spółdzielni wywiesza na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni.
14. W przypadku utraty mandatu członka Rady Nadzorczej, reprezentującego określoną część Walnego Zgromadzenia, przed upływem kadencji (§ 46 Statutu) w jego miejsce wchodzi zastępca członka Rady Nadzorczej.

§ 41

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.

§ 42

1. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni ustali, które uchwały zostały podjęte a wyniki wywiesi na tablicy ogłoszeń w biurze Zarządu.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 43

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 44

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 45

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków.
2. Członków Rady Nadzorczej i jednego zastępcę dla każdej części Walnego Zgromadzenia, wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, z zachowaniem reprezentacji w Radzie Nadzorczej członków z wszystkich części Walnego Zgromadzenia. Ilość wybieranych członków wchodzących w skład Rady Nadzorczej z danej części Walnego Zgromadzenia ustalana jest przez Radę Nadzorczą w uchwale o podziale członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia, proporcjonalnie do ilości członków poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
- 3¹. Jeżeli w wyniku głosowania kandydaci na członków Rady Nadzorczej otrzymali taką samą ilość głosów, o wyborze w skład Rady Nadzorczej oraz zastępcy członka Rady Nadzorczej decyduje najniższy numer członkowski wynikający z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. 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 tej samej Spółdzielni.

§ 46

1. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością $\frac{2}{3}$ głosów,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. W miejsce wakujące wchodzi zastępca członka Rady Nadzorczej wybrany zgodnie z § 45 ust. 2. W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej przez zastępcę członka Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające.

§ 47

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego

- kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) (uchylony)
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie regulaminów wynikających z postanowień statutu i innych potrzebnych regulaminów nie zastrzeżonych do uchwalania przez pozostałe organy Spółdzielni a w szczególności:
 - Zarządu,
 - finansowania i rozliczania kosztów zadań inwestycyjnych,
 - finansowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - użytkowania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale.
 - 15) podział członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie dla każdej części ilości członków wybieranych w skład Rady Nadzorczej,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
 - 18) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
 - 20) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
 - 21) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,

- 22) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-użytkowe,
 - 23) podejmowanie decyzji o obniżeniu ceny wywoławczej lokalu zbywanego w drodze przetargu oraz decyzji w sprawie zbycia lokalu w drodze rokowań.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 48

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 pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru przewodniczącego komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter opiniotwórczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 49

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 5 członków Rady w terminie dwóch tygodni, a na wniosek Zarządu w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej na 5 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 50

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

4.3. Zarząd

§ 51

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie i licencję zarządcy nieruchomości. Obowiązek posiadania licencji zarządcy nieruchomości nie dotyczy kandydata na członka Zarządu pełniącego funkcję głównego księgowego.
3. Członków Zarządu może odwołać lub zawiesić w czynnościach Rada Nadzorczą. Uchwała w tej sprawie zapada w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów. Członek Zarządu może być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą, o ile jego działalność jest sprzeczna z prawem lub statutem. Zawieszonego członka powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej z podaniem przyczyn zawieszenia.
4. Rada zawieszając w czynnościach członka Zarządu, podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy – na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 52

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali oraz najemców, o których mowa jest w art. 48 ust. 1 *u.s.m.*,
 - 2) (uchylony)
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie praw do lokali,
 - 4) sporządzanie projektów rocznych planów gospodarczych w tym działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej do uchwalenia,
 - 5) prowadzenie racjonalnej gospodarki w ramach uchwalonych planów zabezpieczających interesy członków oraz wykonywanie czynności organizacyjnych i finansowych związanych z realizacją tych planów,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni i rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych innym organom Spółdzielni,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,

- 9) nabywanie i zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów Spółdzielni,
- 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 11) udzielanie pełnomocnictw.

§ 53

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

§ 54

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

§ 55

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

§ 56

1. Członków Zarządu nie zwalnia od odpowiedzialności zgodność ich działania z uchwałami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, jeżeli uchwały te naruszają przepisy prawa lub statutu, a członkowie Zarządu nie poczynili odpowiednich starań w celu ich uchYLENIA.
2. Zarząd jest zobowiązany przeciwdziałać uchwałom i decyzjom podjętym przez upoważnione organa Spółdzielni zgodnie z prawem lub statutem, lecz dla Spółdzielni gospodarczo i ekonomicznie niekorzystnych.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 57

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym przypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu. Członek Rady pełniący czasowo funkcję członka Zarządu otrzymuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. Walne Zgromadzenie na swoim najbliższym posiedzeniu, rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 58

W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 59

Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 60

Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz ubiegających się osób spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,

- 2) ustanawiać na rzecz ubiegających się osób prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 61

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty określone w statucie i usm.
7. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 61¹

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy,
- 6) określenie terminu wybudowania lokalu,
- 7) określenie przewidywanego kosztu budowy lokalu,
- 8) określenie zasad indywidualnego wykończenia lokalu i sposobu rozliczenia kosztów z tego tytułu, oraz należne Spółdzielni wynagrodzenie za dokonanie tego rozliczenia.

§ 61²

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 61¹, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wznoszonych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu z zastosowaniem sankcji finansowych, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 62 (uchylony)

§ 63 (uchylony)

§ 64 (uchylony)

§ 65 (uchylony)

§ 66 (uchylony)

§ 67 (uchylony)

§ 68 (uchylony)

§ 69

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

§ 70 (uchylony)

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 71

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

§ 72

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

§ 73

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

§ 74

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 140, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej. Osobie tej nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 75

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

§ 76

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

§ 77

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.

3. Przez byłego członka. o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 78

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 osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- 6) określenie terminu wybudowania lokalu,
- 7) określenie przewidywanego kosztu budowy lokalu,
- 8) (skreślony),
- 9) określenie zasad indywidualnego wykończenia lokalu i sposobu rozliczenia kosztów z tego tytułu, oraz należne Spółdzielni wynagrodzenie za dokonanie tego rozliczenia,
- 10) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia kosztów zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i założenia księgi wieczystej.

§ 79

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 78 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 80

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 78.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 78 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 78 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby niemożliwa albo poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu, z zastosowaniem sankcji finansowych, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 81 (uchylony)

§ 82

1. (uchylony)
2. (uchylony)
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określone w § 140 statutu.

§ 83

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

§ 84

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

§ 85 (uchylony)

§ 86

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 42 pr. s. stosuje się odpowiednio.

§ 87

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

5.3.1. Garaże

§ 88

1. Spółdzielnia może budować garaże wielostanowiskowe oraz garaże wolnostojące angażując własne środki finansowe, a następnie ustanawiać prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, zbywać ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, ustanawiać prawo odrębnej własności garażu.

Spółdzielnia wybudowane garaże może wynajmować.

2. Wysokość wkładu budowlanego określa umowa.
3. Pierwszeństwo nabycia praw wymienionych w ust. 1 ustala się w następujący sposób:
 - 1) jeżeli garaże wbudowane są w budynek mieszkalny, decyduje kolejność wniosków złożonych przez członków posiadających lokale lub ekspektatywę własności do lokali w tym budynku, a w razie braku zainteresowania, także wśród osób wymienionych w pkt. 2.
 - 2) jeżeli garaże budowane są w zespołach garażowych decyduje kolejność wniosków członków zamieszkałych na osiedlu, na terenie którego zlokalizowane są garaże.
4. (uchylony)
5. (uchylony)
6. (uchylony)

§ 89 (uchylony)

5.4. Najem lokalu

§ 90

1. Spółdzielnia może wynajmować każdej osobie fizycznej lub prawnej, niezależnie od tego czy osoba ta jest członkiem Spółdzielni, lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże.
2. Spółdzielnia może wynajmować wolne pomieszczenia gospodarcze w budynkach.
3. Prawa i obowiązki najemców, wysokość opłat, termin najmu i jego przedmiot określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych

§ 91

Na lokale nowobudowane:

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni dokonuje naboru osób zainteresowanych uzyskaniem lokalu w nowobudowanych budynkach.
O możliwości uzyskania lokalu Spółdzielnia informuje zainteresowanych poprzez ogłoszenia w prasie.
2. Z zainteresowanymi budową osobami, których oferty zostały przyjęte, Spółdzielnia zawiera umowy o budowę lokalu.
3. O kolejności realizacji umów o budowę lokali decyduje data wpłacenia zaliczki na wkład budowlany w wysokości 20% przewidywanych kosztów budowy.
Kolejność ustali Zarząd Spółdzielni na podstawie daty operacji wpłaty wynikającej z wyciągu bankowego.
4. Szczegółowe warunki realizacji i finansowania budowy zostaną określone w umowie o budowę lokalu.

§ 92

1. Na lokale z odzysku wolne w sensie prawnym Spółdzielnia w drodze przetargu ustanowi pierwszeństwo do lokali na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości określone w § 140 statutu.
4. Możliwe jest również wynajmowanie lokali z odzysku wolnych w sensie prawnym – decyzję w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
5. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną, na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego, przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość lokalu ustalona w opinii rzeczoznawcy majątkowego, jednak nie niższej niż 70 % tej wartości.
6. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie dłuższym niż 3 miesiące licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

§ 93

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 art. 17¹¹ ust. 2 usm oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

6.2. Zamiana lokali

§ 94

1. Zamiana spółdzielczych lokali może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza,
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domku jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody tego podmiotu.
6. Przy rozliczeniu z członkami w związku z zamianą lokali oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
7. Za przeprowadzenie zamiany lokali Spółdzielnia pobiera od zamieniających się opłatę w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, która pokrywa koszty Spółdzielni związane z zamianą.

7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Zasady ogólne

§ 95

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, oraz przez wnoszenie odsetek od kredytów lub środków własnych Spółdzielni zaangażowanych w proces inwestycyjny.

§ 96

1. Zasady ustalania kosztu przewidywanego i rozliczenia kosztów inwestycji, do których mają być ustanowione prawa określone w § 95 dokonuje się następująco :
 - 1) przewidywany koszt inwestycji ustala się na podstawie ceny przetargowej na wybudowanie budynku z doliczeniem innych kosztów związanych z realizacją zadania inwestycyjnego,
 - 2) rozliczenie wstępne dokonuje się na dzień postawienia lokalu do dyspozycji członka, według poniesionych i przewidywanych do poniesienia kosztów,
 - 3) rozliczenie ostateczne dokonuje się po odbiorze zadania inwestycyjnego, na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów na jego realizację.
2. Szczegółowe zasady finansowania i rozliczania kosztów budowy oraz ustalania wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 97

Przewidywany koszt budowy lokali, do których mają być ustanowione prawa wynikające z § 95 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu, zawartych z członkami, wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 98

Uchwalanie i rozliczanie kosztów budowy zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 99

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 100

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład lub jego część.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby wymienionej w ust. 1, należny wkład pomniejszony o należne kary umowne jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

7.2. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu "z odzysku"

§ 101 (uchylony)

§ 102

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 108 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 103

Osoba uzyskująca ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 109 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 104

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 105

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

7.3. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 106

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 §140 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu ustalonej na dzień ustania członkostwa jest opróżnienie lokalu. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu przez osobę obejmującą lokal. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 107 (uchylony)

§ 108

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 109

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust. 2 um, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 um.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 um, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 110

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 um.
Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu przez osobę obejmującą lokal.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

8.1. Zasady ogólne

§ 111 (uchylony)

§ 112 (uchylony)

§ 113 (skreślony)

§ 114

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na członków nieruchomości, której dotyczą w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 ÷ 4 określa Rada Nadzorcza.

§ 115

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 116 (skreślony)

§ 117

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. 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.

§ 118 (skreślony)

§ 119 (skreślony)

8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 120 (skreślony)

§ 121 (skreślony)

§ 122 (uchylony)

§ 123

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 124

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis pkt. 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
- 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 125

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 126

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

§ 127

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 128

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) (uchylony)
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, za wyjątkiem regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych, który uchwała Zarząd.
4. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017 roku.

§ 129

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem, że okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 130

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego.
3. W razie braku możliwości pokrycia straty bilansowej z funduszy wskazanych w ust. 2, Spółdzielnia może pokryć stratę bilansową z funduszu remontowego.

§ 131

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

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 132

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich przez Walne Zgromadzenie.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
3. (uchylony)

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 133

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 134

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 133 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w planach gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 określa Rada Nadzorczą.

§ 135

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem, iż okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
3. Różnica między kosztami a przychodami wynikająca z rozliczenia mediów, których dostawa jest opomiarowania podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 136

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów energii cieplnej oraz gazu w budynkach z gazomierzami zbiorczymi – budynek.
- 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów: udział w nieruchomości, m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, szt.

§ 137

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie określonym w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Naprawy i wymiany określone w regulaminie Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób z nim zamieszkałych, obciąża użytkownika lokalu Spółdzielni.

§ 138

Zasady: finansowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, rozliczeń kosztów energii cieplnej, rozliczeń wody i odprowadzenia ścieków, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 139

Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości :

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 140

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 usm.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. 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 członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 usm.
5. (uchylony)
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1÷4; 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.

7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1÷4, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1÷4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
10. (uchylony)
11. (skreślony)
12. (uchylony)
13. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, oprócz opłat o których mowa w ust. 1 do 4 zobowiązani są do wnoszenia opłat za dodatkowe świadczenia na ich rzecz, a w szczególności za: dodatkową piwnicę, antenę na dachu budynku, reklamę, za wydzielone miejsce parkingowe na nieruchomości stanowiącej własność Spółdzielni, za udostępnienie terenu pod zabudowę, najem terenu.

§ 141

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 140, Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości jednej dwunastej części rocznych odsetek ustawowych za opóźnienie, za każdy miesiąc, wg stanu zadłużenia na koniec miesiąca.
2. Członek nie może potrącać żadnych należności z opłat za używanie lokali.

§ 142

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 143

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 144

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 145 (uchylony)

§ 146 (skreślony)

§ 147

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

§ 148 (skreślony).

§ 149 (skreślony).

§ 150 (skreślony).

§ 151

W sprawach nieunormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
w Słupsku

Niniejszy tekst jednolity Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Słupsku został zarejestrowany postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku – VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13 sierpnia 2018 r.

Sygnatura sprawy: GD. VIII NS - REJ. KRS/017602/18/937