

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gorzów Wlkp.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Do domów jednorodzinnych stosuje się postanowienia Statutu dotyczące lokali.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) Spółdzielnia może korzystać z realizacji rządowych programów budownictwa mieszkaniowego.
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 ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 3) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 9) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust.1, a w szczególności:
 - działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
 - działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe w tym spółki jawne, a także - w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
5. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do związków rewizyjnych i związków gospodarczych.

6. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z wykonywaniem remontów oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

II. CZŁONKOWIE

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 44 ust.4.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 44 ust. 4. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 2. nabycia ekspektatywy własności;
 3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 39 ust. 6 w przypadkach przewidzianych w § 39 ust. 3 i 5 jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 39 ust. 3 lub 5, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem §44 ust. 1;
 6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w § 39 ust. 6 w przypadkach przewidzianych w § 39 ust. 3 lub 5, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 7. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
6. Przepis ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego lub garażu wbudowanego w budynku mieszkalnym – wielorodzinnym.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku

uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, spełniającej warunki określone w § 5 Statutu.

§ 6

1. Przyjęcie w poczet członków osób określonych w § 5 ust. 4 poprzedza złożenie deklaracji w formie pisemnej. Deklaracja powinna zawierać: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i adres siedziby, Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch Członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Szczegółowe zasady przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa Regulamin przyjmowania członków oraz ustanawiania praw i zamiany mieszkań Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gorzowie Wlkp. uchwalony przez Radę Nadzorczą.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

A. Postanowienia ogólne

§ 7

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością oraz żądanie rozpatrzenia ich przez właściwe organy Spółdzielni, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,
3. z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu - roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane ekspektatywą,
4. prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,

5. prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
6. prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
7. prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji i protokołów obrad Walnego Zgromadzenia,
8. prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz zaznajamiania się i otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.

Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

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 Rejonowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
9. Szczegółowe zasady pokrywania kosztów przez członka Spółdzielni wnioskującego o otrzymanie dokumentów wymienionych w § 7 ust. 8 Statutu określa Regulamin obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni i członków zamieszkałych i zwalniających lokale,
10. prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
11. prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
12. prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat na zasadach przewidzianych w § 8 ust. 12 Statutu,
13. członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo pod rygorem nieważności powinno być udzielone na piśmie z podaniem imienia i nazwiska pełnomocnika, daty Walnego Zgromadzenia oraz podpisane w sposób czytelny przez udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnik nie może, zastępować więcej niż jednego członka. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia,
14. prawo do korzystania z innych praw określonych w Statucie oraz ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawie spółdzielczym.

§ 8

1. Obowiązki Członka Spółdzielni:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
- 2) pokryć jednorazowo koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 3) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczenie w realizacji jej zadań statutowych,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu.
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię.
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale),
- 8) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 9) wykonać inne obowiązki określone w Statucie i regulaminach.

2. 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 niniejszego Statutu.

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w wydatkach 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 § 79 ust. 2 i 3 Statutu.

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

5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 2 albo 4.

6. 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 § 79 ust. 2 i 3.

7. Za opłaty, o których mowa w § 8 ust. 2,4,6 Statutu, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych

pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu. Opłaty o których mowa w § 8 ust.2-4, 6 Statutu przeznacza się wyłącznie na cele w nich określone.
9. Opłaty, o których mowa w § 8 ust. 2,4,6 Statutu należy uiszczać co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa wyżej, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.
10. Członek Spółdzielni oraz posiadacz lokalu nie będący członkiem nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, jeżeli nie ma na to pisemnej zgody Spółdzielni.
11. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
12. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 8 ust. 2-4 i 6 Statutu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź bezpośrednio na drodze sądowej według własnego wyboru. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
- 12¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 2, 4 i 6, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 12 zdanie drugie stosuje się.
13. Członkowie Spółdzielni oraz użytkownicy lokali są obowiązani niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych: liczbie osób faktycznie zamieszkujących w lokalu, wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale), adresu dla korespondencji w przypadku zmiany miejsca pobytu oraz innych danych mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią.
14. Członkowie Spółdzielni oraz użytkownicy lokali są obowiązani przestrzegać Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasad porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gorzowie Wlkp.

§ 9

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany udostępnić lokal upoważnionym przedstawicielom Spółdzielni:
- 1) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu - celem dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i terminu ich wykonania, a także zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac będących obowiązkiem użytkownika lokalu,
 - 2) po wcześniejszym jego powiadomieniu, poprzez komunikat umieszczony na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, o wykonaniu montażu urządzeń pomiarowych i podzielnikowych oraz odczytów tych urządzeń niezbędnych do wykonania rozliczeń kosztów: centralnego ogrzewania, wody i odprowadzania ścieków, podgrzania wody i w innych przypadkach związanych z funkcjonowaniem tych urządzeń.
 - 3) doraźnie – celem wykonania kontroli wskazań na urządzeniach pomiarowych i podzielnikowych w dowolnym przedziale trwania okresu rozliczeniowego.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni - w uzgodnionym terminie - przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 10

1. Członkowi Spółdzielni służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej, od uchwał Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.
2. Rada Nadzorcza zobowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w terminie 60 dni od daty jego złożenia.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 30 dni od jej podjęcia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Wnioski członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa lub zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty

zawiadomienia o decyzji odmownej.

6. Tryb wykładania projektów uchwał Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali, sposób powiadamiania członków oraz składania odwołań i trybu ich rozpatrywania określa art. 43 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami. Powyższe nie dotyczy spraw, o których mowa w ust.6.
8. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną.
W przypadku nie wniesienia odwołania w terminach określonych w punktach 1,3,4,5,6 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
9. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu Uchwałę Zarządu lub Uchwałę Rady Nadzorczej bez wyczerpania trybu odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Przy zaskarżeniu Uchwały organu Spółdzielni do Sądu przy toczącym się postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

C. Prawo odrębnej własności

§ 11

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna określać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) zasady ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - f) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - g) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - h) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
3. Osoba, o której mowa w ust.1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, o której mowa w ust. 2, w wysokości odpowiadającej całości rzeczywistych kosztów budowy przypadających na jej lokal.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba o której mowa w § 11 ust. 1, obowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
5. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany, osoba o której mowa w § 11 ust.1, obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat - określa Zarząd.
7. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczenia na poszczególne lokale uchwała Rada

Nadzorcza.

8. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
9. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 11 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
10. W razie zbycia ekspektatywy własności lokalu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 6, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy ekspektatywa własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.
11. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
12. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
13. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 11 ust. 1.
14. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 11 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 11 ust.2 pkt. a i f bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
15. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
16. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 11 ust.1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
17. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 11 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
18. 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 przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

§ 12

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje

ekspektatywa własności.

§ 13

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy własności rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą - w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku niedokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd, Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającemu ekspektatywę własności ich aktualną wartość, pomniejszoną o koszty zużycia. Członek nabywający ekspektatywę własności, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa - na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany określonych w § 11 ust.5.

§ 14

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę własności, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę własności, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności lokalu - nie mniej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 15

Prawo odrębnej własności uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 16

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków, albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 11 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 5.

§ 17

1. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu. O kolejności decyduje kolejność uzyskania członkostwa w Spółdzielni i kolejność wniesienia wkładu budowlanego lub zaliczki na wkład budowlany. Następcą prawnym byłego członka uzyskuje kolejność właściwą dla byłego członka.
2. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 1 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nienaruszenia uprawnień pozostałych członków.

§ 18

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 19

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali (w tym pomieszczeń przynależnych) są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali zgodnie z postanowieniami § 8 Statutu.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji członka.
3. Członkowi przysługuje prawo do zwrotu opłat w części odpowiadającej niewykonanym przez Spółdzielnię świadczeniom. Zasady zwrotu opłat ustala Rada Nadzorcza.
4. Nie będący członkami Spółdzielni właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali zgodnie z postanowieniami § 8 Statutu.

§ 20

1. Przepisy § 11 - § 19 Statutu stosuje się odpowiednio do własności lokali o innym przeznaczeniu oraz do garaży wolnostojących i garaży wbudowanych w budynkach mieszkalnych – wielorodzinnych.
2. Szczegółowe zasady użytkowania garaży wolnostojących i garaży wbudowanych w budynkach mieszkalnych – wielorodzinnych ustala Regulamin budowy, finansowania i ustanawiania praw do garaży oraz miejsc pod ich budowę uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 21

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy o własności lokali.

D. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 22

1. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 5. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 23

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.
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.

§ 24

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach na podstawie uzyskanych zawiadomień z sądu lub komornika.

§ 25

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 26

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 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.

§ 27

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.3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu. Zwrot wkładu następuje w terminie 30 dni od daty zbycia lokalu.
Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu ogłasza Spółdzielnia w ten sposób, że zawiadomienia o przetargu wywieszane będą każdorazowo na tablicy ogłoszeń oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
Pierwszy przetarg jest przetargiem ograniczonym dla członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku niedojścia do skutku pierwszego przetargu, kolejny jest przetargiem nieograniczonym.
- 1¹ Wartością rynkową lokalu jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Szczegółowe zasady określa Regulamin przeprowadzania przetargów na przyznanie prawa pierwszeństwa celem ustanowienia i przeniesienia na rzecz członka odrębnego tytułu własności do lokalu.
3. Z wartości rynkowej do lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu wraz z osobami i rzeczami ich prawa reprezentującymi.
5. 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.

6. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 28

1. Na pisemne żądanie członka któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 8 ust.2 i 3 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, któremu przysługuje własnościowe prawo do lokalu, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 29

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, zlokalizowanym w budynku mieszkalnym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności nieruchomości, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 28 ust.1 Statutu.
2. Ułamkowy udział we współwłasności nieruchomości, o której mowa w ust.1 jest udziałem wynikającym z sumy powierzchni miejsca postojowego i równej dla każdego miejsca postojowego części powierzchni komunikacyjnej wielostanowiskowego garażu.

§ 30

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 31

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.

E. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 32

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy 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.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności lokali.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie przydziałów, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 33

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu

i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 34

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 35

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 8 ust. 2, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w §8 ust.2, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie Sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 39 ust. 3 i § 39 ust. 10 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu. Zawiadomienie o przetargu będzie wywieszane każdorazowo na tablicach ogłoszeń oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszy przetarg jest przetargiem ograniczonym dla członków, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłaszają gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku niedojścia do skutku pierwszego przetargu kolejny jest nieograniczony.
6. 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. Wypłata

następuje w terminie 30 dni od daty zbycia lokalu, tj. spisania umowy w formie aktu notarialnego.

7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 33 ust. 1 pkt 1 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 8 ust. 2 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
10. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 39 ust. 10 i 11;
 2. osoba, o której mowa w § 39 ust. 3 zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 33 ust. 2.
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 8 ust. 2, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
14. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 11, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 36

Szczegółowe zasady określające wysokość i sposób ustalania wkładu budowlanego i wkładu mieszkaniowego oraz sposób waloryzacji wkładu mieszkaniowego w okresie budowy określa Regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 37

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 33 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 8 ust. 2.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 38

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 8 ust.2.

§ 39

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 35, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
4. Umowy o których mowa w ust. 3 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 33 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 33, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3 i 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 8 ust. 2 Statutu.

7. Osoba, o której mowa w ust. 5, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 33 Statutu.
8. W wypadku wygaśnięcia roszczenia lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 35 ust. 6 i 7 Statutu.
9. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.5, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
10. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 40

W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 41

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o zamianę mieszkań. Szczegółowe zasady określa Regulamin

przyjmowania członków oraz ustanawiania praw i zamiany mieszkań uchwalony przez Radę Nadzorczą.

F. Najem lokali i dzierżawa terenu

§ 42

1. Najemcami lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, mogą być członkowie i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne, zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie najmu lokali mieszkalnych, Regulaminie najmu lokali użytkowych i dzierżaw terenu i Regulaminie budowy, finansowania i ustanawiania praw do garaży oraz miejsc pod ich budowę uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Przedmiotem dzierżawy mogą być grunty będące w wieczystym użytkowaniu lub stanowiące własności Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiera umowy najmu i dzierżawy z tytułu posiadanych lokali i gruntów z zastosowaniem w tym zakresie przepisów kodeksu cywilnego.

§ 43

Prawa i obowiązki najemców i dzierżawców, wysokość czynszu i innych opłat, terminów i przedmiotu najmu, określają postanowienia umowy, którą zawierają z najemcą lub dzierżawcą dwaj członkowie Zarządu lub członek Zarządu i pełnomocnik.

IV. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 44

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 11 ust.1.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 45

1. Członek Spółdzielni posiadający własność do lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
Za zgodą stron okres wypowiedzenia może zostać skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W razie przystąpienia do innej spółdzielni mieszkaniowej, członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać przekazania wniesionych przez niego udziałów do wskazanej spółdzielni.

§ 46

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 47

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.

- 3 Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Odwołanie członka organu wymienionego w ust. 2 pkt 2 i 3 następuje także w głosowaniu tajnym. Szczegóły ordynacji wyborczej określają regulaminy tych organów.
5. Nie można być jednocześnie w tej samej Spółdzielni:
 - 1) członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Zarządu,
 - 2) członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności być członkami władz i organów samorządowych innych Spółdzielni mieszkaniowych lub uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
7. W skład Rady Nadzorczej 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.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
9. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni 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.

A. Walne Zgromadzenie

§ 48

1. Walne Zgromadzenie jest najważniejszym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 49

1. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
2. 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.
3. 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.

4. 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.

§ 50

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - a) uchwalanie kierunku rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - b) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - c) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - d) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej jednostek organizacyjnych do innej Spółdzielni,
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - g) uchwalanie zmian Statutu,
 - h) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - i) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego, wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - j) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - k) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni (nie mniej niż 3 osoby),Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza.
4. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się 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.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed

posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 51

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
Zawiadomienie, w formie pisemnej, umieszcza się w gablotach znajdujących się na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
Dla członków posiadających prawo do garaży w zasobach Spółdzielni, zawiadamianie umieszcza się w skrzynkach na korespondencję bądź na na adres wskazany przez członka do korespondencji.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 52

1. 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.
Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 53

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 51.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych uprawnionych do głosowania chyba, że ustawa Prawo spółdzielcze lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 3/4 - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku poprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
 - 2) 2/3 - dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią.
Głosowanie na obradach każdej części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej i wyborów delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

§ 54

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej

organy.

§ 55

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne Prezydium w składzie przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 56

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:

- 1) komisja mandatowo – skrutacyjną, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
- b) sprawdzenia prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- c) dokonywanie na zrządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.

- 2) komisję wnioskową w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:

- a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
- b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,

- 3) inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 57

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma zgłoszeniami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na

wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 58

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 59

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. 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.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni. co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 60

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie

większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 61

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokółów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 62

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 60 ust 2 statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rad przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje o których mowa w ust. 6.
9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a. zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b. karta wyborcza jest przekreślona,
 - c. zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
13. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów – do składu Rady Nadzorczej wchodzi osoba, która posiada dłuższy staż członkowski.

§ 63

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.

§ 64

Postanowienia § 70 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 65

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 66

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

B. Rada Nadzorcza

§ 67

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 68

1. Rada Nadzorcza składa się z 3-5 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorcze może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i rozpoczyna się od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

4. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

5. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadkach:

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

§ 69

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo – finansowych obejmujących: plan kosztów zarządzania nieruchomościami, plan przychodów i kosztów eksploatacji, plan wpływów i kosztów funduszu remontowego oraz wysokości opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i 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 tworzenia funduszy, wskazanych w Statucie Spółdzielni,
- 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz skarg na działalność Zarządu,
- 9) ustalanie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie Spółdzielni,
- 12) podejmowanie uchwały w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 13) uchwalanie Regulaminu Zarządu i ustalanie zasad wynagradzania Członków Zarządu,
- 14) uchwalanie Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalanie stawek dla poszczególnych składników opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 16) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowanie ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 17) uchwalanie Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw i zamiany mieszkań,
- 18) uchwalanie Regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni i członków zamieszkałych i zwalniających lokale,
- 19) uchwalanie Regulaminu przeprowadzania przetargów na przyznanie prawa pierwszeństwa celem ustanowienia i przeniesienia na rzecz członka odrębnego tytułu własności lokalu,
- 20) uchwalanie Regulaminu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 21) uchwalanie Regulaminu najmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów,

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 70

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz powołuje Komisję Rewizyjną i w miarę potrzeby inne komisje, ustalając zakres ich działalności.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał, przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej, w terminie 14 dni od ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Szczegółowe zasady działania Rady, tryb obradowania i podejmowania uchwał, sposób jej wynagradzania oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 71

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i Komisji.

§ 72

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

C. Zarząd

§ 73

1. Zarząd składa się z 1-3 osób w tym Prezesa wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać minimum 3 letni staż pracy na stanowisku kierowniczym oraz wykazać się znajomością zagadnień całokształtu spraw związanych ze spółdzielczością mieszkaniową.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
5. Z członkami Zarządu, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 74

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 decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania tytułów prawnych do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 8) udzielanie pełnomocnictwa,
 - 9) współdziałanie z organami władzy samorządowej i rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 75

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

§ 76

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

§ 77

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.

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 78

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusze własne:
 - a) zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej

- lub innych źródeł określonych w przepisach,
b) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
c) zasobów mieszkaniowych.

- 2) fundusz celowy - remontowy,
- 3) fundusze dla pracowników – płac,
- 4) inne fundusze, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
- 5) Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 roku.

3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami oraz gospodarki finansowej, określa Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Budowlani”.

§ 79

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 8 ust. 2- 4 i 6,
 - 2) ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, które powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z wykonywaniem remontów, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 80

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
 - 1) zwiększenie funduszu zasobowego – co najmniej 5 % nadwyżki, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - 3) sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym członków Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 81

1. Z rozliczenia kosztów nieruchomości wyłącza się do indywidualnego rozliczenia budynku lub lokalu mieszkalnego następujące koszty:
 - a) zimnej wody i kanalizacji,
 - b) podgrzania wody,

- c) centralnego ogrzewania,
- d) dostawy gazu do budynków wyposażonych w liczniki zbiorcze,
- e) utrzymania dźwigów.

Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów określa Regulamin obowiązków Spółdzielni i Członków w zakresie napraw lokali oraz zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z Członkami zamieszkałymi i zwalnającymi lokale.

2. Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
3. Okresem sprawozdawczym jest miesiąc kalendarzowy.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 82

W przypadku likwidacji Spółdzielni, po zaspokojeniu należności wynikających z art. 125 § 1,2,3 i 4 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, pozostały majątek zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.

§ 83

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walnego Zgromadzenia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.
2. Zmiana Statutu Spółdzielni wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów członków Spółdzielni, uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Zmiana Statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do rejestru sądowego Spółdzielni.

§ 84

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy Ustawy z dnia 19.09.1982r. - Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1560 z późn. zm.), Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz.1222 z późn.zm.) oraz innych ustaw i przepisów prawnych wydanych na ich podstawie.