

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

w SEJNACH

tekst jednolity zatwierdzony
Uchwałą Nr 8/2018 z dnia 05.06.2018r.
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach

SPIS TREŚCI

1.	Postanowienia ogólne	str. 3
2.	Członkowie, ich prawa i obowiązki członków	str. 4
2.1.	Członkostwo w Spółdzielni	str. 4
2.2.	Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	str. 7
2.3.	Wpisowe i udział	str. 7
2.4.	Prawa członków	str. 8
2.5.	Obowiązki członków	str. 10
2.6.	Ustanie członkostwa	str. 11
3.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 11
4.	Organy spółdzielni	str. 13
4.1	Walne Zgromadzenie	str. 14
4.2	Tryb obradowania	str. 17
4.3	Rada Nadzorcza	str. 22
4.4	Zarząd	str. 25
4.5	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 27
5.	Tytuły prawne do lokali	str. 28
5.1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 28
5.2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str. 32
5.3.	Odrębna własność lokalu	str. 33
5.4.	Najem lokali	str. 36
6.	Zasady zbycia i zamiany lokali	str. 36
7.	Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia tytułu prawnego	str. 39
8.	Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	str. 40
8.1.	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 40
8.2.	Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	str.41
9.	Gospodarka spółdzielni	str. 42
9.1.	Zasady ogólne	str. 42
9.2.	Zarządzanie nieruchomościami	str. 43

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w SEJNACH

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę:
„Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sejnach” zwana dalej „Spółdzielnią.”
2. Spółdzielnia może używać skrótu SM Sejny.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Sejny.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla realizacji przedmiotu określonego w ust. 1 Spółdzielnia może:
 - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub pozyskiwać w wieczyste użytkowanie,
 - 2) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi lub lokalami o innym przeznaczeniu oraz zarządzać majątkiem własnym i obcym przyjętym do administrowania na podstawie zawartych z ich właścicielami umów,
 - 3) organizować i prowadzić zaplecze remontowe i konserwatorskie,
 - 4) budować obiekty zaplecza administracyjnego i gospodarczego,
 - 5) prowadzić działalność społeczno-wychowawczą i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin,
 - 6) prowadzić działalność gospodarczą, oświatową, handlową i usługową w interesie swoich członków,
 - 7) wytwarzać i zaopatrywać w parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (działalność ciepłownicza).

3. Dla zaspokojenia tych potrzeb Spółdzielnia może:

- 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budować oraz nabywać domy jednorodzinne w celu przenoszenia na rzecz członków prawa własności tych domów,
- 4) budować lub nabywać lokale użytkowe (w tym garaże) w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności tych lokali,
- 5) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.

§ 4

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków.

§ 5

1. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi oraz organami administracji, samorządu terytorialnego i innymi jednostkami.
3. Spółdzielnia może przystępować do Towarzystw Budownictwa Społecznego lub je współtworzyć celem realizacji budownictwa mieszkaniowego.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której:

- 1) przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności),
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 lub ekspektatywa odrębnej własności. Osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
 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.

§ 7

1. 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 jest mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których jest mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych

- w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zwarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy § 6 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, o którym jest mowa w art. 17¹⁹ u.s.m.
 3. 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 lub wyboru osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa.

§ 8

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy są zobowiązani w terminie 7 dni od zaistnienia w/w okoliczności, do złożenia w formie pisemnej następujących danych:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP lub KRS osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz numery PESEL osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP lub KRS osoby prawnej
 - 5) zmiany danych określonych w punktach 1 – 4;

- 6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 7) datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać dane wskazane § 8 ust. 1. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel lub opiekun prawny.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy z podaniem daty uchwały Rady Nadzorczej o przyjęciu.
4. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w ust. 1.
5. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną stronę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

2.3. Wpisowe i udziały

§ 11

1. Członek, który nabywa członkostwo począwszy od dnia 9 września 2017r. nie wnosi wpisowego oraz udziałów.
2. Udziały wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie podlegają waloryzacji.

3. Wpisowe wniesione przez członków, których członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie podlega zwrotowi.
4. Członek Spółdzielni, którego członkostwo powstało przed dniem 9 września 2017r. nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały za wyjątkiem wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymagał statut obowiązujący w chwili składania deklaracji członkowskiej.
5. Osobie, której ustało członkostwo przysługuje prawo do zwrotu wpłaconych udziałów. Zwrot wpłat za udziały następuje w ciągu 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie straty bilansowej.
6. Spółdzielnia wypłaca osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu na jej wniosek udziały po śmierci członka.

2.4. Prawa członków

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo do udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 8) zgłaszanie poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia oraz projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 9) prawo zaskarżenia uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

- 10) prawo zaznajamiania się, otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 11) prawo do otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 12) prawo do przeglądania rejestru członków,
 - 13) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 14) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
 - 18) 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,
 - 19) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat,
 - 20) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w ustawie,
2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy

złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

2.5. Obowiązki członków

§ 13

1. Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 5) nie dokonywać bez zgody Spółdzielni zmian w instalacjach grzewczych, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej, elektrycznej, jak też zmian w układzie ścian w lokalu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) powiadamiać Spółdzielnię o każdej zmianie adresu zamieszkania,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 10) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni,

2.6. Ustanie członkostwa

§ 14

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 art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust.1 i art. 26. u.s.m.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będącego 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.

§ 15

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

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 30 dni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 60 dni od dnia złożenia. O sposobie załatwienia Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Na sposób załatwienia sprawy przez Zarząd, członkowi przysługuje wniesienie odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie decyzja Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 17

1. Od uchwał podjętych przez Zarząd w indywidualnych sprawach pomiędzy członkiem Spółdzielni, a Spółdzielnią, członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 18

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Członków jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia podjęcia.
3. Korespondencja wysyłana jest listem poleconym na ostatni wskazany przez członka adres zamieszkania. W razie niemożności jej doręczenia pod wskazanym adresem, pismo składa się do akt ze skutkiem doręczenia.

§ 19

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowaniu wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 20

1. Korespondencja Spółdzielni z wyłączeniem § 18 ust. 3, doręczana jest poprzez wrzucenie do skrzynki listowej przypisanej do lokalu z adnotacją pracownika spółdzielni.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 21

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane „za” lub „przeciw”. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw” uchwałę uznaje się za niepodjętą.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 22

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 23

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone w oryginale do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in.: imię i nazwisko pełnomocnika oraz członka udzielającego pełnomocnictwa, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, zakres pełnomocnictwa oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
4. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu ani osoba będąca pracownikiem Spółdzielni. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu opiekuna lub kuratora, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomoc eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 24

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 25

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 26

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu 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 zawiera informację o pisemnym zgłaszaniu kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia dokonuje się poprzez jego:
 - wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków,
 - zamieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni,
5. Prawo do zgłaszania projektów uchwał oraz zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przysługuje: Zarządowi, Radzie Nadzorczej i członkom.
6. Członkowie mogą zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad do 15 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków i wyłożony do wglądu na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członek ma prawo zgłaszać poprawki do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
8. Terminy do wniesienia żądań, projektów uchwał oraz poprawek, o których mowa w pkt 6 i 7 będą liczone od daty ich wpływu do siedziby Spółdzielni.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
10. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, na klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 27

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 26. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw objętych porządkiem obrad do następnego Walnego Zgromadzenia, zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu Walnego Zgromadzenia.
5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - e) 3/5 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są ważne, jeżeli w Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło co najmniej połowa ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.

4.2 Tryb Obradowania Walnego Zgromadzenia

§ 28

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium odbywa się w głosowaniu jawnym.
3. Obrady Walnego Zgromadzenia protokołowane są przez pracownika Spółdzielni wyznaczonego przez Zarząd.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera następujące komisje:
 - 1) mandatowo – skrutacyjną, w składzie co najmniej 2 członków;
 - 2) uchwał i wniosków, w składzie co najmniej 2 członków;
2. Każda z komisji spośród siebie wybiera przewodniczącego i sekretarza komisji.

§ 30

1. Do zadań komisji mandatowo - skrutacyjnej należy:
 - 1) sprawdzenie, czy posiedzenie Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu,
 - 2) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków obecnych na posiedzeniu, w tym liczby pełnomocników,
 - 3) obliczanie wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 4) w przypadku gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziano wybory do Rady Nadzorczej, zaś frekwencja na Walnym Zgromadzeniu oraz liczba członków kandydujących do Rady spowodują znaczne wydłużenie czasu pracy komisji mandatowo – skrutacyjnej związanej z obliczeniem wyników głosowania, za zgodą większości członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu obowiązki komisji w zakresie obliczania wyników głosowania nad kolejnymi sprawami objętymi porządkiem obrad może przejąć inna komisja lub prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:
 - 1) rozpatrywanie projektów uchwał podanych pod głosowanie Walnego Zgromadzenia,
 - 2) rozpatrywanie wniosków zgłoszonych w toku obrad.
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 Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad oraz projektów uchwał, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania 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 Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) 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.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie oświadczenia do protokołu.

§ 32

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni. Zgłoszenie winno nastąpić co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia i winno być poparte przez co najmniej 10 członków. Do zgłoszenia winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie. Zgłoszenie winno zawierać imię i nazwisko oraz adres zamieszkania kandydata i osób go popierających.
3. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają poddane pod głosowanie Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie komisji mandatowo – skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
5. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczane nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo – skrutacyjnej.
6. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
7. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk nieskreślonych niż liczy Rada Nadzorcza (7 członków),
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
8. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo – skrutacyjna, która z tych czynności sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
9. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
10. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
11. Do wyborów uzupełniających stosuje się w/w zasady określone w niniejszym paragrafie.

§ 34

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu odbywa się w sposób jawny.
2. Zarząd, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym.
3. Wniosek o odwołanie Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 35

1. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia, który podpisują przewodniczący i sekretarz Zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Zapis za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk stanowi pomoc przy sporządzaniu protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia i po jego sporządzeniu jest kasowany.

§ 36

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nieuregulowane w niniejszym statucie rozstrzyga Prezydium Zebrania.
2. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 38

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały, bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 rozpoczyna swój bieg od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

4.3. Rada nadzorcza

§ 39

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 40

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków, z wyłączeniem § 41 ust. 2.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej 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. Uchwała w sprawie wyboru osób, o których jest mowa w pkt 5- 7 do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 41

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, do Rady wchodzi do końca kadencji członek - kandydat, który uzyskał w wyborach kolejną największą liczbę głosów. W razie braku takich osób Rada Nadzorcza działa do końca jej kadencji w składzie zmniejszonym.

§ 42

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 7) wybór Zarządu oraz wyrażenie zgody na udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawach wynikających z członkostwa w Spółdzielni, w tym przyjmowanie w poczet członków,
 - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji, utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali,
 - 16) uchwalanie regulaminu wyboru wykonawcy robót budowlano – montażowych i remontowych,
 - 17) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 18) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 19) uchwalanie regulaminu udostępniania dokumentów,
 - 20) wybór rodzaju przetargu na lokale zwolnione,
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 43

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.

4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 44

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca.
2. Termin pierwszego zebrania nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się, wskazany jest w uchwale o wyborze Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej lub elektronicznie za zgodą członka Rady Nadzorczej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 45

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, sposób jej działania, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.4. Zarząd

§ 46

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 47

1. Zarząd w Spółdzielni jest jednoosobowy i składa się z Prezesa Zarządu Spółdzielni.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu Spółdzielni powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy Spółdzielni, powinien również legitymować się wykształceniem wyższym i co najmniej 3 letnim doświadczeniem w pracy na stanowisku kierowniczym. Nie może być również karany za przestępstwa z chęci zysku.

3. Z Prezesem Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Rada Nadzorcza w uzasadnionych przypadkach może przyjąć inne dodatkowe merytoryczne kryteria dla kandydata na członka Zarządu.
5. Zarząd odwołuje Rada Nadzorcza kwalifikowaną większością głosów w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Zarząd, któremu nie udzieliło absolutorium.

§ 48

1. Prezes Zarządu 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) zawieranie umów na budowę lokali,
 - 2) zawieranie umów na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy terenu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) współdziałanie z samorządem terytorialnym i jednostkami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 13) uchwalanie regulaminów wynikających z ustawy Kodeks Pracy i innych przepisów prawa.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 49

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie Prezes Spółdzielni i osoba przez niego upoważniona (pełnomocnik). Udzielenie pełnomocnictwa przez Prezesa Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Do składania oświadczeń woli za Spółdzielnię mogą składać również dwaj pełnomocnicy.
2. Pełnomocnicy winni być wpisani do KRS.
3. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

4.5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 50

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć dwóch ze swojego grona do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu pełnienia czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie 60 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

5. Tytuły prawne do lokali

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 51

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

§ 52

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo 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 jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
 - 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,
 - 5) określenie terminu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 6) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o jego ustanowienie lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego byłyby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 53

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 52, 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 § 52, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.

§ 54

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa, zalegania z opłatami powyżej 6-ciu miesięcy oraz w innych wypadkach określonych w art. 11 u.s.m. i statucie.
2. 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 całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami. Roszczenie to przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
3. 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 jest mowa w art. 16¹ u.s.m,
 - 2) osoba , o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 55

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do

momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których jest mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m..

2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 56

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m. roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których jest mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 57

1. 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 niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 58

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.

§ 59

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 60

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

§ 61

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

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 62

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 63

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

§ 64

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

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 65

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne postanowienia określone w statucie

§ 66

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 65 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 67

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 65.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 65 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 65 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 68

1. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 69

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 65 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.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której jest mowa w § 66, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby uiszcza ona opłaty, o których mowa w art. 4 u.s.m.

§ 70

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 71

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

§ 72

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

§ 73

1. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 74

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

5.4. Najem lokali

§ 75

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale użytkowe.
2. Warunki najmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

6. Zasady zbycia i zamiany lokali

§ 76

1. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 77

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, mieszkalny wolny w sensie prawnym Spółdzielnia zbywa na warunkach prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu ogłaszanego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

2. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię, na mocy art. 17¹² u.s.m., Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.

§ 78

1. Przetarg przeprowadza się jako:
 - 1) ustny nieograniczony,
 - 2) ofertowy.
2. O wyborze rodzaju przetargu decyduje Rada Nadzorcza.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno być zamieszczone w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, w prasie lokalnej, co najmniej na 10 dni przed terminem przetargu. W ogłoszeniu o przetargu podaje się krótki opis przedmiotu przetargu, termin przetargu, jego rodzaj, cenę wywoławczą i wielkość wadium, wskazanie adresu i telefonu pod którym można uzyskać bliższe informacje o lokalu i przetargu.
4. Zarząd Spółdzielni opracowuje szczegółowe warunki przetargu, w których określa się:
 - 1) przedmiot przetargu,
 - 2) termin oraz miejsce przetargu,
 - 3) określenie miejsc umieszczenia ogłoszeń o przetargu,
 - 4) skład komisji przetargowej,
 - 5) cenę,
 - 6) wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wpłaty,
 - 7) wysokość postąpienia,
 - 8) ogólne zasady licytacji,
 - 9) zasady rozliczenia wadium po zakończeniu przetargu,
 - 10) termin i numer konta bankowego, na które ma być dokonana wpłata wylicytowanej kwoty przez nabywcę,
 - 11) określenie sposobu rozliczenia wpłaconego wadium w przypadku nie uiszczenia w terminie ceny nabycia przez nabywcę,
 - 12) adres i telefon, gdzie można uzyskać informacje na temat przetargu oraz możliwości obejrzenia lokalu przed przetargiem.
5. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu.

6. Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość lokalu, jednak nie niższej niż 70% tej wartości.
7. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Zarząd może zbyć lokal w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
8. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji osoby uiszczają opłaty, o których mowa art. 4 u.s.m.

§ 79

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza,
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 80

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 81

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.

§ 82

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.
4. 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:
 - 1) zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal
 - 2) zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. 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.
6. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

§ 83

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli

jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

8. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

§ 84

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do pisemnego żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniona do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na nią własność lokalu.

§ 85

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

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

§ 86

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.sm., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty 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 art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 87

1. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 86 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 88

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

8.2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 89

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 90

1. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 89 statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego

wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 91

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

9. Gospodarka spółdzielni

9.1. Zasady ogólne

§ 92

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

§ 93

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

§ 94

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni, prowadzenia rachunkowości oraz sporządzania sprawozdań statystycznych Spółdzielnia opiera się na powszechnie obowiązujących przepisach.
2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Polityka Rachunkowości” zatwierdzona przez Zarząd.

§ 95

1. Fundusze własne spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy (środki zgromadzone na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
 - 2) fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- 4) fundusz z aktualizacji wyceny,
 - 5) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. Mogą być tworzone na wniosek Zarządu inne fundusze w drodze uchwały Rady Nadzorczej.

§ 96

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 97

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

§ 98

1. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na podstawowej działalności operacyjnej. Nadwyżka lub niedobór zwiększa przychody lub koszty w roku następnym.

§ 99

1. Wynik finansowy na działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej po uwzględnieniu odliczeń ustawowych zwiększa lub zmniejsza fundusze Spółdzielni w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych lub fundusz zasobowy.
3. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, udziałowego następnie z funduszu remontowego.

9.2. Zarządzanie nieruchomościami

§ 100

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których

mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§ 101

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy wody, koszty energii cieplnej i odprowadzania ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Wysokość opłat jak wyżej ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w planie działalności finansowo - gospodarczej, a zatwierdza Rada Nadzorcza. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi:
 - 1) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów eksploatacji, odpisu na fundusz remontowy, opłat za centralne ogrzewanie,
 - 2) m³ wg wskazań wodomierzy, zużycie wody zimnej, podgrzanie wody i zrzut ścieków lub osoba w przypadku ryczałtu,
 - 3) za gospodarowanie odpadami zgodnie z uchwałą Rady Miasta.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 102

1. Wysokość opłat, jest ustalana na podstawie:
 - 1) globalnego planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
2. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale

mieszkalne, lokale użytkowe),

- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 103

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Rozliczenie jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Fundusz remontowy jest rozliczany dla całości zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów funduszu remontowego.
4. Różnica między faktycznymi kosztami energii cieplnej, a przychodami z opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

§ 104

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
 - a) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody,
 - d) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów:
 - a) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody,

- e) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat,
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
 - a) związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.,
 - c) energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz pogrzenia ciepłej wody,
 - d) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
 4. 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
 5. Najemcy lokali wnoszą czynsz najmu oraz opłaty niezależne od właściciela według zasad określonych w umowach najmu.

§ 105

1. Opłaty, o których mowa w § 104 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
3. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni oraz o zmniejszeniu opłat pozostałych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. O podwyżce wysokości opłat na sfinansowanie kosztów zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący 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.
6. Za terminowe uiszczanie opłat za używanie lokali solidarnie z członkami

Spółdzielni oraz właścicielami nie będącymi członkami Spółdzielni odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.

§ 106

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa Regulamin opracowany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 107

1. W sprawach nieunormowanych w Statucie stosuje się przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw oraz regulaminów uchwalonych na podstawie tych przepisów.

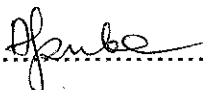
§ 108

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

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia Członków:


.....

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia Członków:


.....