

**STATUT
WIELUŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W WIELUNIU**

**ROZDZIAŁ 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Wieluńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Wieluniu.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Wieluń.
3. Spółdzielnia działa na terenie województwa łódzkiego.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia działa na podstawie przepisów:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 z późn. zmianami),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zmianami),
3. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zmianami),
4. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zmianami),
5. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zmianami),
6. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zmianami),
7. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zmianami),
8. innych ustaw, aktów wykonawczych i postanowień zarejestrowanego statutu.

§ 3

Ilekoć w niniejszym statucie jest mowa o:

- „spółdzielni” – należy przez to rozumieć Wieluńską Spółdzielnię Mieszkaniową w Wieluniu,
- „statucie” - należy przez to rozumieć statut Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu,
- „ustawie” - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- „ustawie o ochronie praw lokatorów” – rozumie się przez to ustawę z dnia 21.06. 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

- „osobie bliskiej” – należy przez to rozumieć zstępnego, wstępnego, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu,
- „nieruchomości” – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
- „nieruchomości wspólnej” - należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- „mieniu Spółdzielni” – należy przez to rozumieć będące własnością Spółdzielni:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami, drogami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach niemieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej i kulturalnej, budowlanej, wytwórczej i innej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla, położone poza terenem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
 - c) nieruchomości niezabudowane,
- „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,
- „lokalu mieszkalnym”- rozumie się przez to lokal przeznaczony na zamieszkiwanie ludzi, jak również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
- „lokalu zamiennym”- należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal użytkowany dotychczas,
- „domu jednorodzinny”- należy przez to rozumieć dom mieszkalny, jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych,
- „wartości rynkowej lokalu”- należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdz. I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- „pomieszczeniu przynależnym” – należy przez to rozumieć pomieszczenie zajmowane na podstawie tytułu prawnego pochodnego od tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało lub było położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem,
- „właścicielu lokalu” – należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu potwierdzoną wpisem do księgi wieczystej,
- „funduszu remontowym” – należy przez to rozumieć fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych, pochodzący z odpisów na ten fundusz obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- „remoncie” – należy przez to rozumieć wykonanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym,
- „ekspektatywie” – należy przez to rozumieć powstanie roszczenia o ustanowienie prawa do lokalu,

— „byłym członku Spółdzielni” – należy przez to rozumieć członka, którego członkostwo ustało.

§ 4

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

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) **68.10.Z** Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 2) **68.20.Z** Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 3) **68.31.Z** Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- 4) **68.32.Z** Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 5) **81.10.Z** Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
- 6) **41.2** Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 7) **43.12.Z** Przygotowanie terenu pod budowę
- 8) **43.21.Z** Wykonywanie instalacji elektrycznych
- 9) **43.22.Z** Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych
- 10) **43.29.Z** Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
- 11) **43.32.Z** Zakładanie stolarki budowlanej
- 12) **43.34.Z** Malowanie i szklenie
- 13) **43.39.Z** Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
- 14) **43.91.Z** Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych
- 15) **43.99.Z** Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej nieklasyfikowane
- 16) **81.30.Z** Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni
- 17) **93.1** Działalność związana ze sportem
- 18) **93.2.Z** Działalność rozrywkowa i rekreacyjna
- 19) **60.20.Z.** Nadawanie programów telewizyjnych ogólnodostępnych i abonamentowych
- 20) **61.10.Z** Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zlecenia zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na rzecz członków i innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 6

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów i przedmiotem działalności Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Rada Nadzorcza, która również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7

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

§ 8

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

ROZDZIAŁ 2 CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

I. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo lokalu,
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą 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, ekspektatywa własności lokalu, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) nabycia ekspektatywy własności,
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - e) upływu terminu jednego roku, w odniesieniu do następcy prawnego zmarłego członka (osoby bliskiej), jeżeli przed upływem powyższego terminu, jedna z współuprawnionych osób złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. f),
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, jeżeli w sytuacji wskazanej w pkt. e) więcej niż jedna osoba złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni stosuje się także odpowiednio do osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

4. Członek Spółdzielni lub osoba starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane :
 - a) imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych nazwa,
 - b) PESEL osoba fizyczna, NIP i KRS osoba prawna,
 - c) adres stałego zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedziba,
 - d) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - e) dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo.

§ 11

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
3. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 4, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu. Przystępujący do spółdzielni stają się członkami spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez spółdzielnię.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi — ich nazwę i siedzibę), zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 12

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

II. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 13

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu oraz z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności :
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - b) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym statucie i w ustawie,
 - c) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - d) prawo do korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście, a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - e) prawo do przeglądania rejestru członków,
 - f) prawo do żądania wydania mu odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z uwzględnieniem ograniczeń, o których mowa w art. 18 § 3 ustawy prawo spółdzielcze,
 - g) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części powyższego dokumentu,
 - h) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez Spółdzielnię jej zadań,
 - i) prawo do dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
 - j) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu, żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - k) prawo do otrzymywania, w sposób wskazany w statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - l) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust.1 pkt. f) i g), z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady ustalania kosztów sporządzania odpisów i kopii dokumentów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Członek zainteresowany zapoznaniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1 pkt f) i g), zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni.
4. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być udzielona na piśmie.

Członek, któremu odmówiono wglądu do umów, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od doręczenia członkowi odmowy.

§ 14

Członkowie Spółdzielni są obowiązani:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu oraz opartych na nim regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
2. wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy w wymaganej wysokości,
3. uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, utrzymywaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
4. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymywania mienia Spółdzielni, w kosztach działalności społecznej i kulturalnej oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie terminowych opłat związanych z używaniem lokalu,
5. regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do nich lokali, w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
6. zawiadamiać Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu, a także o zdarzeniach, które mają wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, w szczególności o ilości osób zamieszkujących w lokalu,
7. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
8. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
9. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz do dokonania koniecznych przeglądów,
10. udostępnić lokal i pokryć koszty sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej lokalu sporządzonego na potrzeby ustalenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 15

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

3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu, osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, w ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - g) podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24 ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.
3. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
4. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.

§ 17

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

IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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

§ 21

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

§ 22

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za potwierdzeniem odbioru.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany.
3. Pisma nieodebrane lub zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Za dzień doręczenia uznaje się ostatni dzień, w którym mógł nastąpić odbiór przesyłki listowej.

ROZDZIAŁ 3 TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 23

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

1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
3. prawo odrębnej własności lokalu,
4. umowa najmu lokalu.

§ 24

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

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

II. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 25

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo lokalu mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
3. Umowa, o której mowa w ust. 2, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać :
 - a) 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,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie warunków rozwiązania umowy.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje w chwilę zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
9. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, a w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy, z chwilą prawomocności orzeczenia sądu, w sprawie z powództwa Spółdzielni o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz w przypadku śmierci osób uprawnionych.

2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego 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 art. 4 ust. 1 ustawy, 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 uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. 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.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, 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.

§ 27

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 art. 4 ust. 1 ustawy.

§ 28

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.

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z uwzględnieniem iż umowa ta winna co najmniej określać:

- a) członka Spółdzielni, spośród osób bliskich realizujących roszczenie, o którym mowa w ust. 1,
- b) wartość wkładu mieszkaniowego związanego z ustanawianym prawem,
- c) oznaczenie lokalu, z którym związane jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- d) wskazanie osób zamieszkujących wspólnie z członkiem, na rzecz którego prawo jest ustanawiane.

§ 30

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie 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.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni występuje obowiązek do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

III. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 31

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. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia części spółdzielczego 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.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu tego prawa.

§ 32

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że należy ono do małżonków.

§ 33

1. W razie śmierci członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. Spadkobiercy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
2. 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 lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku śmierci jednego z małżonków, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 34

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 90 ust. 1, 2 i § 94 ust. 1 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

§ 35

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

§ 36

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w odrębną własność lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 37

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez 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.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub osoba niebędąca członkiem obowiązani są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie.
3. Umowy zawarte przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub przez osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

IV. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 38

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:
 - 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) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1 (w ramach regulowania stanów prawnych, przetarg, inne zdarzenia prawne) Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w formie i na zasadach prawem przewidzianych.

§ 39

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”.

2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 40

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 38 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.
2. Koszty zawarcia umowy tj. koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. w § 38 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 41

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.

§ 42

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
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, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

§ 43

Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§ 44

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 w budynku lub w budynkach w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

V. NAJEM LOKALI

§ 45

Spółdzielnia może wynajmować opróżnione lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 4 ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

I. ZAMIANA LOKALI

§ 46

1. Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali mieszkalnych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z członkami innych Spółdzielni zajmującymi lokale na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w ust. 1, uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy najmu.
3. Zamiana lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie spółdzielczego własnościowego prawa wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
4. Postanowienia ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

II. SPRZEDAŻ LOKALI

§ 47

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

§ 48

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

§ 49

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

III. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU

§ 50

1. Rada Nadzorczą uchwała regulamin rozliczania inwestycji i ustalania wartości początkowej i końcowej poszczególnych lokali oraz określi warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 51

1. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu jednej z następujących umów:
 - a) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego,
 - b) ustanowienia odrębnej własności do lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 52

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, ubiegającą się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może rozwiązać umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz w Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione, a w szczególności:
 - a) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - b) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - c) uchyla się od zawarcia umów wskazanych w § 51 ust. 1.
3. Rozwiązanie umowy powinno być poprzedzone terminem dodatkowym nie krótszym niż 1 miesiąc na wypełnienie obowiązków wskazanych w ust. 2.

ROZDZIAŁ 5 ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW

§ 53

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 54

1. Osoby, ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnoszą wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa na jej rzecz jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na

sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 55

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 54 dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - a) w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 56

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeżeli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek Spółdzielni powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię, nie dłuższym niż 3 miesiące od oddania budynku do użytkowania.

§ 57

Jeśli wskutek niewniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu niewniesienia przez niego wpłat na wkład.

ROZDZIAŁ 6 ZASADY ROZLICZANIA WKŁADÓW W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 58

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, za wyjątkiem realizacji roszczenia następców prawnych byłego członka o ustanowienie prawa na ich rzecz oraz przypadków ponownego ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu po spłacie zadłużenia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu przetarg na

ustanowienie odrębnej własności lokalu, zawiadamiając o tym poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy oraz zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu. 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 związanych z użytkowaniem lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust 1 jest opróżnienie lokalu z osób i mienia. Warunek powyższy nie dotyczy sytuacji, w której wygaśnięcie prawa do lokalu nastąpiło przed dniem 31.07.2007 r.
5. Po opróżnieniu lokalu Spółdzielnia bezzwłocznie ogłasza przetarg.
6. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 59

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy 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 art. 10 ust. 2 ustawy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - b) 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.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt a), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do

spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty zaległych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu z osób i mienia.

§ 61

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 60 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 62

Osoba, ubiegająca się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 63

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego i budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji

§ 64

1. Rozliczenia z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinny być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.

2. Do rozliczeń, do których prawo wygasło przed 31.07.2007 r., w zakresie rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, stosuje się rozwiązania ustawowe i zgodne z nimi zapisy statutowe obowiązujące w chwili wygaśnięcia tych praw.

§ 65

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu.
2. Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład albo jego część w terminie do trzech miesięcy, licząc od dnia rozwiązania umowy.

§ 66

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 65 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 67

Osoba, uzyskująca prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej tego prawa, nie niższej niż ustalona w trybie postępowania przetargowego.

§ 68

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoba, której służył tytuł prawny do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu zamiennego.
3. Przepisy ust 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

ROZDZIAŁ 7 PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 69

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:

- a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
 - b) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
 - d) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia korzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 70

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 69 statutu osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w § 69, w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej, wpisu do księgi wieczystej i inne obciążają członka Spółdzielni.

§ 71

1. Na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu), Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nią umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
 - c) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 72

1. Wyliczone przez Spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 71 statutu osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do Spółdzielni przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. Koszty związane z zawarciem umowy, o której mowa w § 71, w tym koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz kosztów założenia księgi wieczystej, wpisu do księgi wieczystej i inne obciążają członka Spółdzielni.

Rozdział 8 UŻYWANIE LOKALI

§ 73

Przekazany członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie. W przekazanym lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni może również wykonywać działalność gospodarczą, o ile nie pociąga za sobą zmiany przeznaczenia lokalu i nie będzie ona utrudniać korzystania z innych lokali w tym samym budynku, a w szczególności nie będzie oddziaływać na sąsiednie mieszkania i naruszać zasad porządku domowego. O zamiarze podjęcia takiej działalności członek winien powiadomić Zarząd Spółdzielni z odpowiednim wyprzedzeniem. Brak sprzeciwu Spółdzielni w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia uważa się za wyrażenie zgody. Zgoda Zarządu z ważnych powodów może być cofnięta. Wykorzystanie mieszkania do celów użytkowych rodzi obowiązek ponoszenia dodatkowych opłat rzeczywistych od całości lub od części mieszkania.

§ 74

Zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 9 GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

I. ZASADY OGÓLNE

§ 75

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swych członków.

§ 76

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów społeczno – gospodarczych.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 77

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

§ 78

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 5) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 6) fundusz wkładów budowlanych,
 - 7) fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny,
 - 8) fundusz remontowy,
 - 9) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 10) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 79

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 86 ust. 2 pkt. 3 statutu.

§ 80

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
 - 1) zwiększenie funduszu zasobowego lub remontowego,
 - 2) działalność społeczną i kulturalną.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

II. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 81

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno - finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców) na rzecz, których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

III. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 82

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 innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielem).

§ 83

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 82 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określone przez Radę Nadzorczą.

§ 84

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok obrachunkowy.

2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
3. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzenia ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a ich różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie użytkownikami poszczególnych lokali.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 85

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 86

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać:
 - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków – budynek,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
2. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
 - 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych i zmiennych,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,

- 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
- 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 87

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) okien i drzwi,
 - 3) urządzeń kuchennych i techniczno-sanitarnych w lokalu,
 - 4) osprzętu elektrycznego,
 - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 6) tynków ścian i sufitów,
 - 7) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,
 - 8) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka Spółdzielni.

§ 88

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 87 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 89

1. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i rozliczanie wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 90

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie

z postanowieniami statutu, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania ciepłej wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania ciepłej wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy.
5. Obowiązek świadczenia na tworzony przez Spółdzielnię fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Czynsze najmu ustalane są według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
7. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 91

1. Za opłaty, o których mowa w § 90, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, jak też 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.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Wysokość opłat, o których mowa w § 90, jest ustalana na podstawie planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat, uchwała Rada Nadzorcza.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty eksploatacji nieruchomości Spółdzielni, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, odpisy na fundusz remontowy oraz część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
5. Realizacja dodatkowych czynności na rzecz mieszkańców niekalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jest rozliczana na tych członków w formie dodatkowych opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Zarząd.

§ 92

1. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka, lub niebędącego członkiem właściciela lokalu lub osoby, niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub osobie niebędącej członkiem do dyspozycji lokalu.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 90 ust. 1 - 4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii (np. centralne ogrzewanie), gazu, wody, oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby co najmniej na 14 dni, przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Opłaty za służebność dojścia przejazdu właściciele lokali danej nieruchomości, w której mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wnoszą jednorazowo roczną opłatę z góry do dnia 15 marca każdego roku.
8. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 93

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej.

IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I KULTURALNA

§ 94

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

Rozdział 10 ORGANY SPÓŁDZIELNI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 95

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy oddane „za”, „przeciw” uchwale oraz „wstrzymujące się”.
4. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.

II. WALNE ZGROMADZENIE

§ 96

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

§ 97

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obłudze Walnego Zgromadzenia, przy podpisywaniu listy obecności, oryginału pełnomocnictwa.
6. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać: imię i nazwisko pełnomocnika, datę udzielenia pełnomocnictwa, dane członka, datę Walnego Zgromadzenia (części Walnego Zgromadzenia), na którym pełnomocnik ma reprezentować członka, czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa.
7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mogą brać udział w każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustalonego w tym celu pełnomocnika.
9. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia poprzez swoich przedstawicieli.

§ 98

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu 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. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w określonym czasie,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni i likwidacji,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalenie zmian statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
15. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich.

§ 99

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 100

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia powiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w budynkach Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed dniem obrad pierwszej części.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia powiadamia się związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą w terminie określonym w ust. 1.
3. 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.

4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłoszenia kandydatów na członków Rady w terminie do 15 dni przed dniem odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie na 15 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Uzupelniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w ust. 1 na co najmniej 10 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 101

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 100.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej.
5. Na żądanie 1/5 liczby obecnych członków na Walnym Zgromadzeniu zarządza się tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
6. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 102

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie wybierają prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 103

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych 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 przygotowania projektu uchwały w tym zakresie.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Dla danej części Walne Zgromadzenie może uchwałą połączyć kompetencje Komisji mandatowo – skrutacyjnej i Komisji wnioskowej.

§ 104

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części 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 jest udzielony 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 Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała 2 razy.

7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego 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 zabierać 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 niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 105

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 pod głosowanie na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 106

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej zebrania nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 107

1. Z obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
6. W ciągu 21 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje Kolegium, które wybiera ze swego grona przewodniczącego.
7. Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań, autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte.
8. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Protokół, o którym mowa w ust. 8 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
10. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
11. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 108

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych i wybranych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Ilość członków Rady Nadzorczej przypadających na poszczególne części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza proporcjonalnie do ilości członków w danej części według stanu na dzień 1 stycznia tego roku, w którym dokonywane są wybory.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni na danej części Walnego Zgromadzenia.
4. 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.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przynajmniej przez jedną kadencję.
7. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata,
 - b) imienia i nazwiska osób zgłaszających.
8. 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.

9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej,
 - c) postępowania wewnątrzspółdzielczego dotyczącego wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - d) zaleganiu z wnoszeniem opłat,
 - e) liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
10. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
11. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
12. Członkowie Komisji mandatowo - skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej dla każdej części Walnego Zgromadzenia oddzielnie. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji mandatowo - skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
15. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej ustalona dla danej części Walnego Zgromadzenia.
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo - skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół.
17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość oddanych głosów na danej części Walnego Zgromadzenia z zachowaniem zasady określonej w ust. 2.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
19. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się losowanie.
20. Losowanie przeprowadza przewodniczący Kolegium na spotkaniu, o którym mowa w § 107 ust. 6 i 7, po uprzednim powiadomieniu kandydatów, o których mowa ust. 19 o terminie losowania.

§ 109

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w danej części Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad podanym członkom do wiadomości w trybie § 100 statutu był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 110

Kandydatów na delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 108 ust. 7.

Wybór delegatów następuje na zasadach określonych w § 108 z tym, że zostają wybrani ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 111

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

§ 112

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany z ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

III. RADA NADZORCZA

§ 113

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 114

1. Rada Nadzorcza składa się z 15 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni. Pracownik Spółdzielni nie może być członkiem Rady Nadzorczej.
2. Uchwała w sprawie wyboru osoby będącej pracownikiem Spółdzielni do Rady Nadzorczej jest nieważna.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata, tj. od następnego dnia po wyborach do dnia obrad Walnego Zgromadzenia, w którym dokonane będą wybory w trzecim roku jej trwania. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.
4. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

5. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę przewidziane w przepisach prawa:
 - 1) dla członków prezydium Rady Nadzorczej - 50% minimalnego wynagrodzenia,
 - 2) dla pozostałych członków Rady Nadzorczej - 40% minimalnego wynagrodzenia.

§ 115

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większości 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej.

§ 116

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygał w czasie trwania kadencji, wchodzi kandydat z danej części, który poza kandydatami wybranymi podczas wyborów do składu Rady uzyskał następną największą ilość głosów, po wyrażeniu pisemnej zgody na wejście do składu Rady Nadzorczej.
2. W przypadku utraty mandatu przez więcej niż 1/3 członków Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w trakcie kadencji jest ważny do końca kadencji.

§ 117

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie, ocena i przyjmowanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i innych zadań statutowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 3) powoływanie biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu Spółdzielni,
 - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu oraz ustalanie zasad ich wynagradzania,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i skarg na jego działalność,
 - 12) ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Czynności kontrolne prowadzone przez Radę Nadzorczą nie mogą naruszać obowiązujących ustaw.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 118

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

§ 119

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

§ 120

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

§ 121

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 122

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

IV. ZARZĄD

§ 123

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 124

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa, jego zastępcy i członka.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcę, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 125

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni.
2. Uchwały Zarządu wymagane są w następujących sprawach:
 - 1) przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzania projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzania rocznych sprawozdań oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) udzielania stałych pełnomocnictw,
 - 9) pokrywania strat zgodnie z obowiązującymi zasadami finansowymi,
 - 10) współdziałania z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Pozostałe zadania z zakresu bieżącego kierowania działalnością Spółdzielni realizują członkowie Zarządu w ramach wewnętrznego podziału pracy określonego w regulaminie Zarządu Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 126

1. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni stosunek pracy nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę.
2. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może udzielić jednemu z jego członków lub innemu pracownikowi pełnomocnictwa do jednoosobowego dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, z wyłączeniem spraw wymagających uchwał Zarządu wymienionych w § 125 statutu.
3. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.
4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 127

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

§ 128

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

§ 129

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

V. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 130

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako członkowie władz lub wspólnicy przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne, przewidziane w odrębnych przepisach.
6. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których członek Rady Nadzorczej lub Zarządu:
 - a) prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni w szczególności określoną w § 4 i 5 niniejszego statutu,
 - b) zawarł ze Spółdzielnią umowę świadczenia usług lub dostaw.
7. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej i likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

Rozdział 11 LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

§ 131

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.

4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Rozdział 12

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 132

1. Zmiana statutu następuje bądź poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych zapisów (postanowień), bądź poprzez uchwalenie całości aktualnego statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez Sąd.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

SPIS TREŚCI

Rozdział 1	POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
Rozdział 2	CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI	
I.	Członkowie Spółdzielni.....	4
II.	Prawa i obowiązki członków.....	7
III.	Ustanie członkostwa	9
IV.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	10
Rozdział 3	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	
I.	Postanowienia ogólne	11
II.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	12
III.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	14
IV.	Odrębna własność lokalu	16
V.	Najem lokali	18
Rozdział 4	ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	
I.	Zamiana lokali	18
II.	Sprzedaż lokali	19
III.	Umowa o budowę lokalu	19
Rozdział 5	ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW	20
Rozdział 6	ZASADY ROZLICZANIA WKŁADÓW W PRZYPADKU WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	21
Rozdział 7	PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	24
Rozdział 8	UŻYWANIE LOKALI	26
Rozdział 9	GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI	
I.	Zasady ogólne	26
II.	Inwestycje mieszkaniowe	28
III.	Zarządzanie nieruchomościami	28
IV.	Działalność społeczna i kulturalna	33
Rozdział 10	ORGANY SPÓŁDZIELNI	
I.	Postanowienia ogólne	33
II.	Walne Zgromadzenie	34
III.	Rada Nadzorcza	41
IV.	Zarząd	44
V.	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	46
Rozdział 11	LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI	46
Rozdział 12	PRZEPISY KOŃCOWE	47

Statut niniejszy jest zgodny z zarejestrowany
w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia
w Łodzi

X^o Wydział Krajowego Rejestru Sądowego

Wydano Społdzielni
dnia 16.10.2019 pod poz. KRS 188975
pobrano opłatę sądową w kwocie 40 zł

Przewodniczący
A. Kucuska

