

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz osób spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz osób odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz osób własności tych domów.
3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Realizowane przez budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek. Realizowany przez budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 5. Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie. Realizowane przez zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 6. Działalność związana z kulturą i rekreacją.
 7. Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

§ 7

Dla realizacji zadań określonych w § 4 i w § 6 Spółdzielnia:

1. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
2. prowadzi działalność inwestycyjną,
3. zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
4. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
5. współdziała z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi, gospodarczymi i samorządami.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działalności Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 1.

§ 9

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Dział II Członkowie, ich prawa i obowiązki

Rozdział 1 Członkostwo w Spółdzielni

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
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 prawo odrębnej własności lokalu. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - 2) której przysługuje własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”, lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni.
4. Zarząd Spółdzielni na podstawie stosownej dokumentacji (akt notarialny, postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku itp.) potwierdza powstanie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Dokument w postaci stosownego wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu potwierdzającego nabycie członkostwa składa się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru przez Spółdzielnię, 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.

§ 11

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która posiada prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, która nabyła odrębną własność do lokalu jest złożenie pod rygorem nieważności deklaracji w formie pisemnej, zawierającej:
 - imię i nazwisko,
 - adres zamieszkania,
 - numer telefonu lub adres e-mail,
 - a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę, adres, numer NIP i numer wpisu w stosownym rejestrze.
3. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami przynajmniej dwóch członków Zarządu z podaniem daty i numeru uchwały o przyjęciu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
6. Nie można odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa odrębnej własności lokalu oraz spadkobiercom i zapisobiercom.
7. Przepisy dotyczące członkostwa w Spółdzielni stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego.
8. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub udział w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu, lub udział w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, dotyczy to osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w nowobudowanym budynku.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (powstanie wspólnoty mieszkaniowej). Nie dotyczy to wspólnoty mieszkaniowej w której Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą do uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do KRS Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może zrezygnować z członkostwa za jednomiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni wobec jej Zarządu w każdym czasie.
6. Zarząd Spółdzielni na podstawie stosownej dokumentacji potwierdza ustanie członkostwa, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Dokument w postaci wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu potwierdzającego ustanie członkostwa składa się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.

Rozdział 2 Prawa i obowiązki członków

§ 13

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- 4) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych oraz protokołów posiedzeń organów Spółdzielni,
- 5) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami wydanymi na jego podstawie,
- 6) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz wspólnych terenów i urządzeń,
- 8) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności:

- a) lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo,
 - b) lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
- 9) prawo zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku podpisania umowy o budowę lokalu.

§ 14

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) uiszczać terminowo wymagane opłaty określone w ustawie, statucie i regulaminach Spółdzielni,
- 4) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 5) dbać o dobro Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni stosownie do art. 19 § 2 Prawa Spółdzielczego,
- 7) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 8) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie,
- 9) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu, na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądów instalacji, odczytów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje

Rozdział 3 Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 15

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 21 dni.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niedotrzymania tego terminu.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odpis uchwały odwołującemu się wraz z uzasadnieniem na piśmie w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 14 dni od dnia otrzymania tej uchwały wraz z uzasadnieniem na piśmie.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 1 miesiąca, a odwołujący się usprawiedliwi niedotrzymanie terminu wyjątkowymi okolicznościami.

Dział III Organy Spółdzielni

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
Odwołanie członka organu, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu składają oświadczenie pisemne iż nie naruszają zakazu konkurencji.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw kandydatowi lub uchwale.
5. Członek - osoba fizyczna - nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i zasady podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.

Rozdział 1 Walne Zgromadzenie

§ 17

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonych zespołach nieruchomości.

§ 18

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie podpisane czytelnie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu mogą uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia – udział w głosowaniu biorą tylko na części, która obejmuje rejon ich zamieszkania.

4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu przedstawiciela ustawowego. Przedstawiciel ustawowy nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 19

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

§ 20

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.

§ 21

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem zebrania lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 22

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed zebraniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
4. Uzupełniony porządek obrad Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 23

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w § 21.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów w sprawie połączenia spółdzielni,
 - d) $\frac{3}{4}$ głosów w sprawie podziału Spółdzielni,
 - e) $\frac{3}{4}$ głosów w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 24

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

§ 25

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 co najmniej 3 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni, oraz pełnomocników członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - b) odczytanie listy pełnomocnictw udzielonych na piśmie przez nieobecnych członków,
 - c) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
3. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu, Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielny poza kolejnością.
4. 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 odbiera mu głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w sprawach:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zarządzenia przerwy,
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części sporządza się w ciągu 7 dni od dnia odbycia protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 28

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 29

1. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, 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.
2. Kolegium wybiera ze swego grona Przewodniczącego.
3. Protokół z obrad kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 3 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 30

Szczegółowe zasady wyboru Rady Nadzorczej określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 31

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym przeprowadzonym analogicznie jak przy wyborach większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu lub we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części był przewidziany punkt dotyczący odwołania Członków Rady Nadzorczej.

§ 32

Wyboru delegata na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Delegata na Kongres Spółdzielczości odbywa się w sposób jawny.

§ 33

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

§ 34

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

Rozdział 2 Rada Nadzorcza

§ 35

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały we wszystkich sprawach Spółdzielni, które nie są zastrzeżone do kompetencji pozostałych organów Spółdzielni.

§ 36

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród obecnych członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną (pełnomocnik).
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
 - 1) pracownicy Spółdzielni,
 - 2) członkowie zalegający z opłatami za używanie mieszkania.

§ 37

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej z jej składu rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 38

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.

§ 39

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,

- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
- 5) zalegania w opłatach za używanie mieszkania przez okres 3-ch miesięcy i więcej.

§ 40

W miejsce członka Rady Nadzorczej, którego mandat wygaśl wchodzi osoba, która w wyborach Rady Nadzorczej otrzymała kolejno największą ilość głosów, ale nie weszła do składu Rady Nadzorczej z uwagi na jej liczebność zgodnie z Regulaminem Walnego Zgromadzenia.

§ 41

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 12) uchwalanie regulaminów: używania lokali w budynkach spółdzielczych oraz porządku domowego,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 14) uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 15) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 16) uchwalanie regulaminu organizowania wszelkich przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie nieodpłatnego przekazywania obiektów infrastruktury technicznej,
 - 18) wyrażanie zgody na zarządzanie nieruchomościami na zlecenie oraz nieruchomościami niemieszkalnymi, które to nieruchomości nie są własnością Spółdzielni.
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni,
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 42

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub Przewodniczący Kolegium w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie nie później niż 7 dni od dnia wyborów.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 43

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć członkowie Zarządu i zaproszeni goście.

§ 44

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 45

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 46

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
2. Ustala się następującą wysokość wynagrodzenia o którym mowa w ust. 1:
 - 1) Przewodniczący Rady – 45 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 2) Członkowie Prezydium – 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
 - 3) pozostali członkowie Rady – 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady nie odbywa się to wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 członkom Rady nie przysługuje.
4. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 3 Zarząd

§ 47

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępcy.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza – odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
Do powołania wymagana jest bezwzględna większość głosów, przy obecności co najmniej $\frac{3}{4}$ członków Rady.
Do odwołania członka Zarządu wymagane jest $\frac{2}{3}$ ważnie oddanych głosów.
Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga $\frac{3}{4}$ ważnie oddanych głosów.

4. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo do odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
7. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawę, roboty lub usługi.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 48

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób posiadających prawo odrębnej własności do lokalu,
 - 2) zawieranie umów o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesieniu własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów najmu lokali,
 - 6) określenie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 8) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 10) sporządzanie rocznych sprawozdań gospodarczych i finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13) udzielanie pełnomocnictw,
 - 14) ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą,
 - 15) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 49

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 50

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

§ 51

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu, względnie członek zarządu i pełnomocnik w sprawach przewidzianych zakresem udzielonego pełnomocnictwa.
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.

Rozdział 4 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 52

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł umowę ze Spółdzielnią o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o jego zawieszeniu w pełnieniu czynności.
7. Zarząd w terminie 6 tygodni zwołuje Walne Zgromadzenie lub jego pierwszą część w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 53

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

Dział IV Tytuły prawne do lokali

§ 54

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

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

Rozdział 1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 55

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie fizycznej lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie, w statucie i w regulaminach Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Umowa o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy osobą ubiegającą się o to prawo a Spółdzielnią.
Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych istniejących w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się przepisy ustawy oraz niniejszego Statutu.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może być ustanowione na rzecz – osoby prawnej.
10. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu.
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek jest obowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 56

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie tej osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,

- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie podstawą ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez w/w osobę lub Spółdzielnię.
 4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy w/w osoba lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
 5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 57

1. W przypadku śmierci osoby w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z tą osobą wspólnie zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zobowiązania o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba o której mowa w ust. 1 – 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 58

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 102 Statutu za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację- przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie orzeczenia sądu, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na swojej stronie internetowej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, miejscowej

telewizji kablowej oraz przez publikację w prasie lokalnej w terminie nie krótszym niż 14 dni przed terminem przetargu.

6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności do lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
8. Roszczenie, o którym mowa w ust. 7, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
9. 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.

§ 59

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię w terminie jednego roku, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. 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 związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz stanowiące mienie Spółdzielni.

§ 60

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 zmarłego do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 61

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach określonych w § 58, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.2 zamieszkiwała z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoba uprawniona niezwłocznie zawiadamia o tym Spółdzielnię.
6. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za wymagane opłaty za mieszkanie.

§ 62

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie własnościowego prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być ułankowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułankowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni zg. z § 10 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
7. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 63

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

§ 64

1. W przypadku długotrwałych zaległości z pokrywaniem kosztów, o których mowa w ustawie i w statucie, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
3. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 65

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

Rozdział 3

Odrębna własność lokalu

§ 66

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby o której mowa w ust. 1 do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie innych cech lokalu, które będą miały wpływ na jego funkcję i wartość,
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 7) określenie terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - 8) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 9) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej, wpisów do KW i in. związanych z budową.

§ 67

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 66 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 68

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy w/w osoba lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków zawartej umowy co z kolei uniemożliwia lub poważnie utrudnia dalszą realizację zadania inwestycyjnego.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód chyba że strony postanowią inaczej.

§ 69

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

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 70

Przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającego na zbycie nieruchomości.

§ 71

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 72

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 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.

Rozdział 4 Najem lokali.

§ 73

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne.
 - 1) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - 2) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokali.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 74

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

Dział V Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczenia w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu

Rozdział 1 Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowo budowanego.

§ 75

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlane.

§ 76

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 75 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowo – kosztorysowej,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczane jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które ewidencjonowane wspólnie i rozliczane metodami pośrednimi,
 - 4) określone metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania – proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania,
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność),

§ 77

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo budowanych 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 jeżeli okaże się niższy członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 78

1. Osoba, ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi 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. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, w/w osoba jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 79

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, w/w osoba jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania

poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 80

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby o której mowa w § 78 ust.1, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

Rozdział 2 Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu „z odzysku”

§ 81

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w trybie § 61 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa, 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.

§ 82

1. Członek uzyskujący w trybie przetargu nieograniczonego, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku tego przetargu.
2. Członek uzyskujący w drodze przetargu nieograniczonego, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 3 Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 83

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 61 Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane wg 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 oraz pomocą uzyskaną przez Spółdzielnię ze środków publicznych i innych.
2. Z wartości wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat o których mowa w § 102 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 3. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nie opróżnienia lokalu.

§ 84

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 56 w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 102 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Z przysługującej kwoty wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia może pokryć wszelkie należności przysługujące od osoby której wygasło lokatorskie prawo do mieszkania lokatorskiego na dzień opróżnienia lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.2 jest opróżnienie lokalu.

§ 85

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami, oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 102 statutu oraz wszelkie należności przysługujące od osoby, której prawo wygasło.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

Dział VI Przekształcanie tytułów prawnych do lokali

Rozdział 1 Zasady ogólne

§ 86

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

2. Członek lub osoba nie będąca członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
3. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemca pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni jest uprawniony do żądania aby Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 87

1. Spółdzielnia zawiera umowę notarialną przeniesienia własności lokali w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 88

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych – przekształcenia dokonuje się na warunkach finansowych określonych w wymienionej ustawie.

Rozdział 2 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 89

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 56 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 102 Statutu.

Rozdział 3 Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu : mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 90

Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 102 Statutu.

§ 91

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego – w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia wierzytelności z lokalu stanowiącego odrębną własność powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

Rozdział 4 Przekształcenie najmu lokalu użytkowego oraz pracowni twórców

§ 92

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę:

- 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

Dział VII Gospodarka Spółdzielni

Rozdział 1 Zasady ogólne

§ 93

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami wyodrębnionych nieruchomości są członkowie Spółdzielni.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami będącymi jej własnością, a w szczególności:
 - 1) nieruchomościami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej zabudowanymi budynkami i innymi urządzeniami,
 - 2) nieruchomościami zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu Cywilnego,
 - 3) nieruchomościami niezabudowanymi.

§ 94

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

2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych, obciąża oddzielne konto pn. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych.
4. Roczne sprawozdanie finansowe badane jest przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zgodnie z ustawą o rachunkowości.

§ 95

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 prowadzenie działalności remontowej i społecznej.

§ 96

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze własne:
 - 1) fundusze remontowe wyodrębnione,
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
3. Spółdzielnia tworzy inne fundusze własne na podstawie uchwał Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą z wyjątkiem ZFSS, którego zasady tworzenia i gospodarowania określają odrębne przepisy.

§ 97

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w miarę potrzeby w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 98

Zarząd Spółdzielni prowadzi obrębnie dla każdej nieruchomości :

1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 102 Statutu,
2. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Rozdział 2 Inwestycje mieszkaniowe

§ 99

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Radę Nadzorczą

2. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób, 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,
 - 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.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Dział VIII Używanie lokali i opłaty

§ 100

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany na cele wyłącznie określony w umowie.
2. Członek który zamieszkał w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość lokalu.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub w części wynająć lub oddać w bezpłatne używanie tylko za zgodą Zarządu Spółdzielni.

§ 101

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współzycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 102

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji i innych opłat związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Opłaty mogą obejmować następujące składniki:
 - 1) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych lokatorskich, własnościowych oraz innych stanowiących własność Spółdzielni,
 - 2) eksploatacja i odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność członków i właścicieli nie będących członkami,
 - 3) eksploatacja lokali użytkowych własnościowych, wynajmowanych oraz stanowiących odrębną własność członków i właścicieli nie będących członkami
Wysokość opłat zależna jest od zakresu sprawowania eksploatacji zasobów i dostaw mediów,
 - 4) opłaty za korzystanie z energii cieplnej, c.o. i ccw,
 - 5) opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - 6) opłaty za wywóz nieczystości,
 - 7) opłaty na odpisy funduszy remontowych specjalnych,
 - 8) opłaty za najem lokali mieszkalnych,
 - 9) odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokali,
 - 10) część kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 11) pozostałe koszty związane z gospodarką mieszkaniową,

- 12) opłaty związane z ponoszeniem kosztów dotyczących wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części nie podlegającej refundacji.
3. Jednostkami rozliczeniowymi opłat są wielkości w m², p.u. bądź ilość zamieszkałych osób.
4. Wysokość opłat za lokale mieszkalne do których członkowie posiadają spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu ustalane są na podstawie przewidywanych kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych i kosztów usług komunalnych i innych.
5. Opłaty za lokale mieszkalne stanowiące własność odrębną członków i właścicieli nie będących członkami spółdzielni ustalane są w wysokości określonej w ust.4, chyba że zakres usług eksploatacyjnych i dostaw mediów jest inny bądź gdy część ponoszonych kosztów eksploatacji i mediów dotyczących zasobów stanowiących mienie spółdzielni jest pokrywana innymi przychodami z innej działalności np. usługowej, produkcyjnej, najmu lokali itp.
6. Wysokość opłat za eksploatację lokali użytkowych własnościowych i o odrębnej własności ustalana jest na podstawie przewidywanych kosztów eksploatacji tych lokali.
7. Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części:
 - a) wyniku z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, który po uwzględnieniu nadwyżki i przychodów (opłat) nad kosztami, lub kosztów nad przychodami (opłatami) przechodzi do rozliczenia na rok następny,
 - b) wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).Wynik z własnej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie.
8. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w Regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub odrębnych uchwałach.
9. Opłaty z tytułu spłaty kredytów i odsetek regulują odrębne przepisy.
10. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
11. Opłaty o których mowa w § 102 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do końca każdego miesiąca.
12. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu a ustaje z dniem zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni – nie później niż po upływie trzydziestu dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
13. Opłaty za mieszkania i lokale użytkowe pozostawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca – pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15 dniu miesiąca – od pierwszego dnia miesiąca następnego.
14. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za opóźnienie.
15. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
16. Wszelkie reklamacje nie zwalniają członka z wnoszenia wymaganych opłat.

§ 103

1. Spółdzielnia może pobierać inne opłaty oprócz wymienionych w § 102.
2. Wysokość opłat o których mowa w ust. 1 uchwała Rada Nadzorcza.

Dział IX Postanowienia końcowe

§ 104

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie.
3. Traci moc statut Spółdzielni z dnia 15.04.2016 r.

§ 105

Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 17.04.2018 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.