

Załącznik do Uchwały nr 1/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „Samopomoc”
w Grójcu
z dnia 22 czerwca 2018 r.

Statut
Spółdzielni Mieszkaniowej
„SAMOPOMOC” w Grójcu

I. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działania Spółdzielni.

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „SAMOPOMOC” w Grójcu, zwana dalej Spółdzielnią
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SM „SAMOPOMOC”.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Grójec, ulica Mogielnicka nr 30D.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, regulaminów, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017r. poz. 1560 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2013r. poz. 1222 z późn. zm.) oraz innych ustaw.

§ 4.

Celem Spółdzielni jest zaspakajanie 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 przeważającej Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) budowanie lub nabywanie na rzecz członków Spółdzielni garaży w celu ustanowienia najmu lub odrębnej własności garażu,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia członków Spółdzielni na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 10) prowadzenie innej działalności gospodarczej, jeżeli działalność ta jest bezpośrednio związana z realizacją celu, o którym mowa w § 4 niniejszego Statutu i jest związana z przedmiotem działalności Spółdzielni wskazanej w § 5 Statutu.

§ 6.

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w §4 Statutu w zakresie ustalonym przez Walne Zgromadzenie.
2. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
3. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust.1.
4. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności Spółdzielnia może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także zawierać umowy w przedmiocie zarządzania i administrowania nieruchomościami.
5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7.

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 jest Walne Zgromadzenie.

II. Członkowie, ich prawa i obowiązki.

1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 8.

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:

- 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
- 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.

2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) nabycia ekspektatywy własności;
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 11 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

6. Jeżeli okoliczności określone w ust. 4 i 5 zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017r.

7. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana z chwilą nabycia lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia wskazanych okoliczności do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:

- 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;

- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;
- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
8. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 7 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
9. Postanowienia określone w powyższych ustępach stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
11. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 10. i pozostają członkami spółdzielni.

§ 9.

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;

- 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 10.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, adresy lokali przysługujących członkom w zasobach Spółdzielni, PESELE, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, NIP i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa, jak również załącznik zawierający dane o zadłużeniu członka względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z lokalem powyżej trzech miesięcy.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 11.

1. Przyjęcie w poczet członków właściciela powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków przysługuje odwołanie, które składa się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia o którym mowa w ust.3.

§ 12.

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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
2. Jeżeli prawo określone w ust. 1 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1. i pozostają członkami spółdzielni.

2. Wpisowe i udział.

§ 13.

1. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
2. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
3. Zwrot o którym mowa w ust. 1 i 2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
4. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 3 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

3. Prawa członków.

§ 14.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) wybierania lub bycia wybieranym do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo czynnego uczestniczenia w życiu Spółdzielni oraz zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
 - 5) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) prawo zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni oraz otrzymania kopii i odpisów następujących dokumentów, po uregulowaniu kosztów ich sporządzenia:
 - a) uchwał organów Spółdzielni,
 - b) rocznych sprawozdań finansowych Spółdzielni,
 - c) protokołów lustracji,
 - d) protokołów i obrad organów Spółdzielni,
 - e) umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi
 - f) faktur za umowy zawierane przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 8) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9) prawo otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.

- 10) prawo otrzymywania wyciągów z protokołów Rady Nadzorczej w sprawach bezpośrednio dotyczących członka,
 - 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 12) prawo korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 13) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 18) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących Spółdzielni,
3. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych, dobra osobiste, albo tajemnicę handlową.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 5. Koszty wydania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 7 i pkt 10 określa Zarząd Spółdzielni.
 6. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust.2 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 7. Uprawnienie określone w § 14 ust. 2 pkt. 16 przysługuje również właścicielom lokali oraz osobom, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nawet jeśli nie są członkami Spółdzielni.

4. Obowiązki członków

§ 15.

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadkach wymaganych prawem,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i kwestionariuszu osobowym,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, a w szczególności o pełnoletnich osobach stale zamieszkujących z członkiem i nie pozostających na utrzymaniu członka, a także o osobach faktycznie korzystających z lokalu,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziału),
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego oraz pokryć koszty operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w przypadku gdy operat sporządzony był w celu dokonania rozliczeń ze Spółdzielnią,
- 13) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych oraz w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni,
- 15) udostępnić lokal w celu dokonania obmiarów powierzchni użytkowej lokalu.

5. Ustanie członkostwa

§ 16.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub działu w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązanie umowy o budowę lokalu,
 - 7) śmierci członka spółdzielni,
 - 8) ustania osoby prawnej,
 - 9) likwidacji spółdzielni.
 - 10) wystąpienia ze Spółdzielni członka będącego właścicielem,

- 11) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
- 12) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 17.

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18.

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

III. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 19.

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 20.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni

od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 22.

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub Statutem w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
2. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu sądowym i wewnątrzspółdzielczym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni, wykreślenia z rejestru członków oraz w sprawie wygaszenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

IV. Organy Spółdzielni.

§ 23.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał.

6. Tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

1. Walne Zgromadzenie.

§ 24.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 25.

1. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział wszyscy członkowie spółdzielni
2. Członek spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika ustanowionego do udziału w określonym Walnym Zgromadzeniu.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Pełnomocnictwo powinno określać:
 - 1) wskazanie danych mocodawcy i adresu jego lokalu w zasobach i numer telefonu;
 - 2) imię i nazwisko pełnomocnika, jego numeru dokumentu tożsamości;
 - 3) wskazanie daty Walnego Zgromadzenia;
 - 4) zakres pełnomocnictwa;
 - 5) czytelny podpis mocodawcy
6. W przypadku osobistego udziału członka jego pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu.
7. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na walnym zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
8. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
9. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
10. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez Zarząd Spółdzielni, który decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w Walnym Zgromadzeniu.
11. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
12. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
13. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
14. Pełnomocnik nie może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu jako członek Prezydium, lub Komisji.
15. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu podczas Walnego Zgromadzenia.
16. Ekspertem członka może być osoba mająca stopień naukowy doktora. Pomoc prawną członka może sprawować adwokat lub radca prawny.
17. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele

Krajowej Rady Spółdzielczej.

18. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustanowionych w tym celu swych pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
19. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu swoich pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
20. Każdy członek ma jeden głos.
21. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez Zarząd goście.
23. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
24. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
25. W Walnym Zgromadzeniu biorą udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.

§ 26.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenia na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje 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.

§ 27

1. Prawo zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad przysługuje:
 - a. Zarządowi,
 - b. Radzie Nadzorczej,
 - c. grupie co najmniej 10 członków
2. Zgłoszenie projektu uchwały przez członków musi być dokonane w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd obowiązany jest przygotować pod względem formalnym projekt zgłoszony przez członków spółdzielni oraz przedłożyć go pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną

dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

4. Projekty uchwał zostaną wyłożone w siedzibie Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza wyklada się w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni

§ 28

1. O czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia członkowie, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie skuteczne jest dokonywane poprzez wywieszenie kopii na tablicach ogłoszeń budynków Spółdzielni. Zawiadomienia kierowane do członków zawierają dodatkowo informację o prawie zapoznania się z wyłożonymi dokumentami.
2. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż **3 dni** przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd obowiązany jest przygotować pod względem formalnym poprawki zgłoszone przez członków spółdzielni oraz przedłożyć je pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu

§ 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 28. Żadne uzupełnienia porządku obrad nie mogą być wnoszone w toku posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany przez otwierającego obrady po otwarciu obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeśli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni
5. 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

§ 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Osoba otwierająca obrady Walnego Zgromadzenia zarządza wybór przez Walne Zgromadzenie Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza.
3. Wybór Prezydium odbywa się w głosowaniu jawnym, osobno na poszczególnych kandydatów, zachowując zasadę zwykłej większości głosów.
4. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.
5. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
6. Obrady Walnego Zgromadzenia są nagrywane celem sporządzenia protokołu.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia:
 - 1) prowadzi obrady
 - 2) udziela i odbiera głos
 - 3) może ograniczyć czas wypowiedzi do 5 minut w jednej sprawie
 - 4) nie udziela głosu jeżeli członek wypowiedział się w określonej sprawie
 - 5) pilnuje realizacji porządku obrad
 - 6) ogłasza przerwę
 - 7) zamyka obrady.
8. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu według następujących zasad:
 - 1) członek Spółdzielni zgłasza się do Przewodniczącego
 - 2) Przewodniczący podejmuje decyzję o udzieleniu głosu według kolejności zgłoszeń z pierwszeństwem członków Rady Nadzorczej i Zarządu
 - 3) Członek podchodzi do mównicy, przedstawia się poprzez wskazanie imienia i nazwiska oraz numeru mandatu
 - 4) Członek rozpoczyna wypowiedź
 - 5) Członek zobowiązany jest przerwać wypowiedź w przypadku decyzji Przewodniczącego.

§ 31

1. Członkowie Spółdzielni obecni na Walnym Zgromadzeniu wybierają ze swego grona:
 - Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest:
 - 1). Ustalenie na podstawie listy obecności stanu obecności członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu oraz sprawdzenie, czy przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych legitymują się odpowiednimi pełnomocnictwami lub upoważnieniami.
 - 2). Obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych,
 - 3). Przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych w nich głosów oraz ustalanie wyników wyborów,
 - 4). Przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w punkcie 4 oraz obliczanie głosów i ustalanie wyników tego głosowania.
 - Komisję wyborczą w składzie 3 osób, której zadaniem jest sporządzenia listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni.
 - Inne komisje w miarę potrzeb.

2. W przypadku braku możliwości wyboru komisji jej funkcje przejmuje Prezydium.
3. Wybór członków komisji odbywa się w głosowaniu jawnym, osobno na poszczególnych członków komisji, stosując zasadę zwykłej większości głosów.
4. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego, sekretarza i członka. Decyzje komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie, z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.
5. Z czynności komisji sporządza się protokoły. Protokoły – podpisane przez Przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
6. Przewodniczący komisji i ich członkowie składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności komisji i przedstawiają wnioski.

§ 32

1. Po zreferowaniu sprawy stanowiącej punkt porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu członkom Spółdzielni w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
2. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - a. Głosowania bez uprzedniego przeprowadzenia dyskusji,
 - b. Przerwania dyskusji,
 - c. Zamknięcia listy mówców,
 - d. Ograniczenia czasu przemówień,
 - e. Zarządzenia przerwy w obradach,
 - f. Kolejności i sposobu uchwalania wniosków,
 - g. Uchylenia zarządzenia przewodniczącego.

§ 33

1. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu mogą być składane na piśmie na ręce sekretarza Walnego Zgromadzenia z podaniem imienia i nazwiska.
2. Zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia może być uchylone przez członków Spółdzielni w drodze głosowania.

§ 34

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, przewodniczący poddaje wniosek pod głosowanie. Wnioski najdalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania.

3. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.

§ 35

Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 36

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni, przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów na piśmie z podaniem imienia i nazwiska zgłaszającego oraz imienia i nazwiska kandydata.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Zgłoszonych kandydatów komisja wyborcza wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk. Warunkiem wpisania kandydata na listę jest wyrażenie przez niego zgody na kandydowanie. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
3. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności ustalonej przez komisję mandatowo – skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania wykreślają na karcie nazwisko kandydata na którego nie głosują. Jeżeli na karcie do głosowania pozostała niewykreślona większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos. Jeżeli na karcie oznaczona jest równa lub mniejsza liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna a głosy zalicza się tym kandydatom, których nazwiska nie zostały wykreślone. Karty do głosowania uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo – skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu uprawnieni do głosowania podchodząc do urny wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
4. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo – skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowe tajne głosowanie na tych kandydatów.

§ 37

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania oraz postanowieniami statutu Spółdzielni.

§ 38

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane go zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwane go Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 28.

§ 39

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 40

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

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

14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej.

§ 41

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz posiedzenia. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
2. Protokół składa się ze: słowa protokół, numeru łamanego przez rok w którym został sporządzony daty sporządzenia, pełnej nazwy organu i Spółdzielni, opisanie przebiegu obrad, wyników głosowania, i podpisu Przewodniczącego, sekretarza lub innego członka organu.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 42

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą Prawo Spółdzielcze oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych 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. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
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. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające tę uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

2. Rada Nadzorcza.

§ 43

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się z 12 członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie

określonym w § 26 ust. 1. statutu, mandaty członków Rady wygasają w terminie 3 lat od wyboru.

6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru pracownika Spółdzielni na członka Rady Nadzorczej jest nieważna.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 44

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków Spółdzielni biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat do Rady, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 45

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, remontowych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badania okresowych sprawozdań z działalności 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 nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Spółdzielni,

- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 12) uchwalanie regulaminu rozliczeń kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 13) uchwalanie współczynników atrakcyjności w nowo-wybudowanych lokalach,
 - 14) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 15) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 16) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 17) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 18) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 19) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 20) uchwalanie regulaminu Rady,
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może po podjęciu uchwały żądać od Zarządu, członów i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 46

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 47

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 6 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 48

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi:

– dla przewodniczącego Rady 1/3, a dla pozostałych członków Rady 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 49

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Rady.

3. Zarząd

§ 50

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.

§ 51

1. Zarząd składa się z od dwóch do trzech członków, w tym prezesa i wiceprezesa.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i wiceprezesa wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 52.

1. Rada Nadzorcza podejmuje decyzje, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
2. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 53

1. Do zakresu działania Zarządu należy w szczególności:
 - 1/ podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2/ zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3/ zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4/ zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5/ zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo lokalu,
 - 6/ zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,

- 7/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 8/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 9/ zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 10/ sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 11/ udzielanie pełnomocnictw,
 - 12/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 13/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14/ współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami
 - 15/ uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów..
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 54

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – wiceprezesa, co najmniej 2 razy w kwartale.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 55

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie, co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 56

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

3. Postanowienia wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 57.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
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 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 ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Rozstrzygnięcie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej lub Zarządu następuje na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 58

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem bądź zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba, że nie ponosi winy.

V. Tytuły prawne do lokali.

1. Postanowienia ogólne

§ 59

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.

§ 60

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.

2. W zakresie określonym w ust. 1, nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
- 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
- 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
- 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu,
- 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 61

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:

- 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
- 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
- 3) rozwiązania za porozumieniem stron;
- 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

§ 62

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.

2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat wnoszonych do Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. 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.

6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.

7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

3. Odrębna własność lokalu

§ 63

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6) określenie zasad rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

4. Najem lokalu.

§ 64

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 65

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorczą.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków Spółdzielni, a także najemców pracowni

wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli (sami bądź ich poprzednicy prawni) w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.

5. Do najmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego a do najmu lokali o innym przeznaczeniu jak mieszkalne przepisy kodeksu cywilnego.

5. Rozliczanie kosztów inwestycji

§ 66

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.

§ 67

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa 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 zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia 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 zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami kosztów bezpośrednich,
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 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) różnicowanie obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność) wskaźnikiem atrakcyjności.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 68

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 69

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem, której w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo do tego lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 70

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

§ 71

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

4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 72

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu. Obowiązek wypłaty wartości rynkowej mieszkania powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. Przed dokonaniem wypłaty wartości rynkowej potrąca się:
 - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy,
 - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji przypadającą na ten lokal, jeśli spółdzielnia korzystała z pomocy ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) kwotę zaległych opłat związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na ten lokal oraz kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

§ 73

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 74

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu niewniesionego wkładu budowlanego oraz kwoty niespłaconego kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 75

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

VI. Gospodarka Spółdzielni.

1. Zasady ogólne.

§ 76

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 77

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

§ 78

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

§ 79

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z:

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w przypadku osób nie należących do grona członków Spółdzielni, którzy posiadają prawo odrębnej własności lokalu są to koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w tych budynkach lub osiedlu;
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w przypadku osób nie będących członkami oraz członków spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lokalu położonego w danej nieruchomości budynkowej (wielobudynkowej)

2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust.3 ustawy; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 80

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy
- 2) fundusz zasobów mieszkaniowych
- 3) fundusz zasobowy
- 4) fundusz wkładów mieszkaniowych
- 5) fundusz wkładów budowlanych
- 6) fundusz remontowy
- 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
- 8) fundusz wkładów zaliczkowych
- 9) fundusz rezerwy z aktualizacji wyceny

2. Rada Nadzorcza może tworzyć fundusze celowe.

3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 81

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z wyłączeniem rozliczeń mediów.

§ 82

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

2. Inwestycje mieszkaniowe.

§ 83

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 kosztu budowy lokali uchwała Rada Nadzorczą.

3. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 84

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. 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.
5. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 79 Statutu ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
8. Od członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz od osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, niezależnie od ich obowiązków w zakresie pokrywania kosztów określonych w niniejszym paragrafie, Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy.

§ 85

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 79, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów /w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów/,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów / 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych/,
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,

- 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależnej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
- 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej /rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc/,
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów ciepłych 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 zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 86

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z opłat, z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody dla danej nieruchomości w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody /nadpłata bądź niedobór/ podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 87

1. Opłaty, o których mowa w § 79 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej.
4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 88

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary

związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 89

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworu odcinającego w lokalu (bez instalacji wewnątrz lokalu i urządzeń odbiorczych), instalacji gazowej do zaworu odcinającego odbiornik (kuchenka gazowa, piecyk), a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej do zabezpieczeń głównych w lokalu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1 uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 90

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża członka Spółdzielni.
3. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 91

1. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 90 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 92

1. Finansowanie remontów określonych w § 91 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu.

§ 93

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 94

1. 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.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14. dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 1.01.2018 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 95

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 96

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 97

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe,

pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

§ 98

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową 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 zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

VI. Postanowienia przejściowe i końcowe.

§ 99

W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni podlega podziałowi między członków oraz byłych członków Spółdzielni (ich następców prawnych) w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

§ 100

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mieć będą przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze, Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne przepisy prawne.