



S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„JEDNOŚĆ” W OSTRÓDZIE
UL. JAGIEŁŁY 37

1. Postanowienia ogólne oraz cel i przedmiot działalności Spółdzielni	1
2. Członkowie, ich prawa i obowiązki	2
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	2
2.2. Prawa członków	4
2.3. Obowiązki członków	6
2.4. Ustanie członkostwa	7
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	8
4. Organy Spółdzielni	8
4.1. Walne Zgromadzenie	9
4.2. Rada Nadzorcza	17
4.3. Zarząd	19
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	21
5. Tytuły prawne do lokali	22
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	22
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu	25
5.3. Odrębna własność lokalu	26
5.4. Najem lokalu	28
6. Zasady zaspokojania potrzeb lokalowych	29
6.1. Zamiana lokali	29
7. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	30
7.1. Zasady ogólne, wkłady dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego	30
7.2. Wkłady mieszkaniowe i budowlane	31
7.3. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby	32
7.4. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	32
8. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali	34
8.1. Zasady ogólne	34
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	34
8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	35
8.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	35
9. Gospodarka Spółdzielni	36
9.1. Zasady ogólne	36
9.2. Inwestycje, modernizacja	37
9.3. Opłaty eksploatacyjne	37
9.4. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	39
9.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	39
10. Przepisy przejściowe i końcowe	39

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność”, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Ostróda.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie :

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej u.s.m.
- innych ustaw,
- niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
2. 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 budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,

8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1)** prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2)** zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3)** prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8

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

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 u.s.m ,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”,
 - 5) będąca założycielem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 u.s.m.

2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeśli 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. Przepisy ustępu 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 11

Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:

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

§ 12

1. 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.
2. 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.

§ 13

1. Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu Zarządu przyjmuje do wiadomości fakt nabycia członkostwa, dokonując odpowiedniego wpisu w protokole z posiedzenia. Pismo zawierające informację o nabyciu członkostwa otrzymuje członek Spółdzielni, a kopię tego dokumentu składa się do akt członkowskich, dokonując jednocześnie zmian w Rejestrze Członków.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, podpisanej przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za właściciela nie posiadającego zdolności do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Deklaracja powinna zawierać:
 - imię i nazwisko, datę urodzenia, imię ojca – w przypadku osób fizycznych, w odniesieniu do osób prawnych nazwę podmiotu,
 - PESEL - osoba fizyczna, NIP - osoba prawna,
 - adres lokalu z jego oznaczeniem mieszkalny/użytkowy,
 - miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych siedzibę,
 - adres do korespondencji,
 - dane kontaktowe takie jak nr telefonu, e-mail
4. Wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji wymagają zachowania formy przewidzianej w ust. 2.
5. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
6. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Rady Nadzorczej, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
7. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 9 ust. 1.
8. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O podjętej decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę, w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 14

Zarząd prowadzi w formie pisemnej Rejestr Członków, zawierający: imię i nazwisko członka oraz miejsce jego zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, adres i rodzaj lokalu do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo, datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania i wypowiedzenia członkostwa, wysokość wniesionych wkładów, a także zmianę danych w tym zakresie.

2.2. Prawa członków

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 3) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

- 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i Statucie,
 - 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 13) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 15) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 19) prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 20) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 22) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej w rozumieniu art. 76 Ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
 - 23) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Koszty wydania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt. 11 i 14 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Odpis Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

2.3. Obowiązki członków

§ 16

Członek obowiązany jest :

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo wszelkie opłaty określone w u.s.m., w niniejszym Statucie i regulaminach,
- 4) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 14) w wypadku wystąpienia z wnioskiem o wyodrębnienie własności lokalu, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, pokryć w całości koszty uzyskania z odpowiednich instytucji dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego,
- 15) w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało prawo spółdzielcze, opuścić lokal wraz z osobami zamieszkującymi w tym lokalu,
- 16) uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
- 17) zachować w tajemnicy wszelkie dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez Spółdzielnię, w szczególności informacje dotyczące sytuacji finansowej i gospodarczej Spółdzielni oraz zobowiązań wobec kontrahentów,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone prawem spółdzielczym, u.s.m. lub niniejszym Statutem.

2.4. Ustanie członkostwa

§ 17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.

§ 18

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w 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 spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 19

1. Członek będący właścicielem lokalu, bądź założycielem Spółdzielni, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 15 dni i rozpoczyna się od następnego dnia po otrzymaniu przez Spółdzielnię wypowiedzenia członkostwa.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 20

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

§ 21

Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa dokonuje odpowiednich wpisów w Rejestrze Członków.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 22

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 14 dni od dnia ich złożenia, w przypadku spraw skomplikowanych w terminie 30 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia i powiadomić pisemnie członka o zajęтым stanowisku w sprawie. Stanowisko Rady podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 23

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem jego zwołania.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 24

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
4. Po wygaśnięciu mandatu członka wybranego do organu samorządowego Spółdzielni z przyczyn określonych w Statucie, wchodzi na jego miejsce do końca kadencji osoby, które kandydowały w wyborach do tego organu i otrzymały największą liczbę głosów, po osobach, które weszły w skład tego organu.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” w uchwale.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
4. Członkowie posiadający tytuł prawny do więcej niż jednego lokalu - mieszkalnego, garażu, usługowego i kiedy lokale te zostały zaliczone do różnych części Walnego Zgromadzenia, zobowiązani są do pisemnego poinformowania Zarządu o wyborze części Walnego Zgromadzenia, w której będą uczestniczyć, w terminie 7 dni przed posiedzeniem I części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich jego częściach.
3. Pełnomocnictwo, pod rygorem nieważności, musi być udzielone na piśmie i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Lista pełnomocników podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, po rozpoczęciu każdej z tych części.
5. Pełnomocnictwo może być złożone w sekretariacie Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek oddaje głos poprzez podniesienie mandatu w przypadku głosowania jawnego lub przez dokonanie skreślenia w karcie do głosowania w przypadku głosowania tajnego.
7. Członek Rady Nadzorczej może być obecny na każdej części Walnego Zgromadzenia, natomiast w głosowaniu może brać udział tylko w jednej części.
8. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, mogą być obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia i wypowiadać się bez ograniczeń.
9. Na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecni pracownicy Spółdzielni, jako pomoc przy obsłudze obrad oraz inne osoby niebędące członkami Spółdzielni, zaproszeni przez Zarząd Spółdzielni na jego obrady.
10. 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.
11. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych. Osoby takie nie mogą być członkami organów Spółdzielni.

12. 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.
13. Członek Spółdzielni, bądź jego pełnomocnik, przed wejściem na salę obrad Walnego Zgromadzenia okazuje dowód tożsamości, składa pełnomocnictwo o ile nie zostało ono złożone wcześniej w sekretariacie Spółdzielni, podpisuje listę obecności i odbiera mandat uczestnika obrad.

§ 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzania sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielenie 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 przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
- 8) oznaczenie 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 oraz skarg i wniosków kierowanych do Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 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,
- 15) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej i jego zmian.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organ spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części :
 - członkowie Spółdzielni,
 - Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienia przekazuje się na piśmie poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze Zarządu, w klatkach schodowych budynków mieszkalnych i zwyczajowych miejscach ogłoszeń na terenie Spółdzielni oraz publikując na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 30

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni w terminie, na co najmniej 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą powiadamia się listownie lub faksem w terminie 3 dni.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w sposób określony w § 29 i § 30 Statutu z zastrzeżeniem § 53 ust. 3 Statutu.
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:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. 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.

§ 32

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady lub Prezes Zarządu Spółdzielni, gdyby kadencja członków Rady wygasła przed datą zwołania Walnego Zgromadzenia.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wyboru prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. Do czasu wyboru Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej oddane przez członków głosy w głosowaniu jawnym liczone są przez Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia Przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę udzielonych pełnomocnictw.

§ 33

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu jawnym wybierana jest zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, Komisja Mandatowo-Skrutacyjna w składzie co najmniej dwóch osób, której zadaniem jest:
 - 1) sprawdzenie czy listy obecności są kompletne, ważności mandatów,
 - 2) dokonywanie – na żądanie przewodniczącego – obliczania wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z przeprowadzaniem głosowania,

- 3) przygotowanie i przedstawienie listy kandydatów, o ile w porządku obrad przewidziane są wybory do organów Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie w miarę potrzeby, może powołać inne komisje spośród członków Spółdzielni.
3. Na wniosek Przewodniczącego Prezydium Walnego Zgromadzenia kompetencje kilku komisji może przejąć jedna z nich.
4. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekroczyć 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
- 8.** W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
- 9.** Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
- 10.** Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłoszonych wniosków, oświadczeń do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 35

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

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

§ 36

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do niezwłocznego zawiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 37

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

§ 38

1. W ciągu 12 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 i podpisują protokół z obrad kolegium.
2. Protokół, o którym mowa w ust. 1 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 39

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
 2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 29 ust. 3 i § 30 ust. 2 Statutu.
 3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
 4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
 5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 29 ust. 3 i § 30 ust. 2 Statutu.
 6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających.
 7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
 8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
- Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 9.
 11. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
 12. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczane nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
 13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
 14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
 - 15.** Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
 - 16.** Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
 - 17.** Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

18. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje nieobsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 40

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 29 Statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 41

Postanowienia § 39 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 42

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu odbywa się w sposób jawny lub na wniosek większości członków Walnego Zgromadzenia, w sposób tajny.

§ 43

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 członków, może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustanawiającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnie, w której nie powołuje się Rady Nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 44

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 45

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrole 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, wskazana przez osobę prawną.
4. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 46

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członka na następną kadencję, z zastrzeżeniem § 45 ust. 5.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.

§ 47

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) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla 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) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 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) przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni,
 - 12) uchwalanie planu rzeczowo-finansowego inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej lokalu oraz wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale, za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni,
 - 14) ustalania zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 15) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki,
 - 16) uchwalanie regulaminów :
 - zasad gospodarki finansowej,
 - używania lokali oraz porządku domowego,
 - tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego,
 - przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności,
 - windykacji wierzytelności,
 - komisji Rady Nadzorczej,
 - rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej,
 - najmu lokali,
 - Zarządu Spółdzielni,
 - funduszu społeczno-kulturalnego,
 - przetargów,
 - dofinansowania do wymiany stolarki okiennej,
 - określający obowiązki Spółdzielni oraz użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - rozliczania kosztów inwestycji, budowy i utrzymania lokali użytkowych,
 - rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania wysokości opłat,
 - organizacyjnego,
 - innych wskazanych w niniejszym Statucie

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.

§ 48

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.
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.

§ 49

1. Pierwsze posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w terminie jednego miesiąca w celu ukonstytuowania się Rady, następne przynajmniej raz na kwartał Przewodniczący Rady, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 2/3 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 członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem 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.

§ 50

1. Praca w Radzie Nadzorczej jest odpłatna. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
 - 30% Przewodniczący Rady ,
 - 25% Z-ca Przewodniczącego, Sekretarz Rady i Przewodniczący Komisji,
 - 21% członkowieminimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10. 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia w wysokości określonej w ust. 1 jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu.
3. W przypadku nieobecności na posiedzeniu Rady wynagrodzenie ustala się proporcjonalnie do ilości posiedzeń w danym miesiącu.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie nie odbywa się to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje.

§ 51

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

4.3. Zarząd

§ 52

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 53

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy, reprezentuje go Prezes wybierany przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza przy odwołaniu Zarządu zobowiązana jest podać uzasadnienie.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa, jeżeli nie udzieliło mu absolutorium.

§ 54

1. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 55

1. Do zakresu działania Zarządu należy:
 - 1) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 6) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) zwołanie Walnego Zgromadzenia,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 11) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,
 - 12) podejmowanie innych decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie do kompetencji organów wymienionych w § 24 ust. 1 pkt 1 i 2.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać na Walnym Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

§ 56

1. Zarząd działa na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa z udziałem zaproszonych osób. W razie jego nieobecności posiedzenie zwołuje umocowany przez Prezesa Pełnomocnik Zarządu.

2. Tryb zwoływania posiedzeń, obradowania oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają: Prezes Zarządu samodzielnie lub dwaj Pełnomocnicy.
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.

§ 58

Zarząd może udzielać pełnomocnictw, do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictw do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 59

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do pełnienia funkcji Prezesa Spółdzielni. 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 zakazu konkurencji określonego w ust. 4 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie czterech tygodni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu, zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
8. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

§ 60

1. 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.
2. Z udziału przy wszelkich czynnościach związanych z wyborem Członka Zarządu zostaje wyłączony pod rygorem nieważności wyboru, Członek Rady Nadzorczej pozostający z kandydatem na członka Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Wyłączenie może nastąpić bezpośrednio przez takiego członka lub uchwałą Rady.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 61

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między, osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą, przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 62

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby obiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz terminu jego wpłaty,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 6) inne postanowienia ustalone przez strony.

§ 63

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymały warunków umowy określonych w § 62 ust.1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 64

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

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

§ 66

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

§ 67

W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu tego prawa jest zaleganie z opłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.

§ 68

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

małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Przepis ust. 2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 69

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§ 70

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

§ 71

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

§ 72

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

§ 73

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 do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 74

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 75

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, w takim wypadku stosuje się przepis art. 17¹² ust. 3 u.s.m.

§ 76

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, osoby te obowiązane są 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.

§ 77

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 78

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio § 70 – 77 Statutu.
3. Przepisy art. 17¹ ust, 6, art. 17² ust.1,3,4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i 17¹⁶- 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 79

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu 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) zobowiązanie do poniesienia kosztów zawarcia aktu notarialnego i założenia księgi wieczystej,
 - 7) określenia terminu zakończenia realizacji inwestycji,
 - 8) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w ust. 1 i umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 80

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 79 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej ekspektatywą własności. Ekspektatywa 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 albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 81

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 79 ust. 1 Statutu.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 79 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

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

§ 82

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która podpisała umowę o budowę lokalu, jeżeli wspólnie z nią ubiegają się z nią o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w art. 4 u.s.m.

§ 83

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 84

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. 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, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.
3. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 85

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

5.4. Najem lokalu

§ 86

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. Skreślony.
4. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 87

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym oraz podmiotom nie posiadającym osobowości prawnej lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych w regulaminie uchwalonym 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 regulamin, o którym mowa w ust. 2.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH

§ 88

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, Spółdzielnia może zadysponować na rzecz osoby ubiegającej się o własność lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lub przekazać do użytkowania na podstawie umowy najmu.
2. Tryb i zasady przetargu na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.1. ZAMIANA LOKALI

§ 89

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 90

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,

2) zamiana spółdzielcza.

- 2.** Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 91

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

§ 92

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

7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

7.1. Zasady ogólne, wkłady dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu nowobudowanego

§ 93

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokalu przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali oraz wysokość wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustala się w dwóch etapach :
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż :
 - a)** w terminie 6 m-cy od dnia oddania budynku do użytkowania, dla umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b)** w terminie 3 m-cy od dnia oddania budynku do użytkowania, do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Po

upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

3. 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 nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 94

Jeśli w skutek 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.

7.2. Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 95

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa powyżej, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, obowiązany 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 jej lokal.

§ 96

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi zgodnie z art. 18 ust. 2 u.s.m. wkład budowlany wg zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany 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, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania

pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 97

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 wartości rynkowej 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. Jeżeli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od dnia zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

7.3. Wkłady wymagane dla ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby

§ 98

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie i nie zachodzą okoliczności określone w art. 15 u.s.m. i 16¹ u.s.m. wnosi wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 99

Osoba uzyskująca 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.

7.4. Rozliczenia z tytułu wkładu w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 100

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu lub regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m. w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten

lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie i kwocie wynikającej z rozstrzygniętego przetargu.
4. Z wypłaconej kwoty Spółdzielnia jest uprawniona potrącić kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 101

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, na podstawie paragrafów poprzednich, 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 danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
2. 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 innej osoby,
 - 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 nieopróżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 102

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, 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 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, w sposób i w terminie określonym w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

8.1. Zasady ogólne

§ 103

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia ustanowiła i przeniosła na jego rzecz własność tego lokalu.

§ 104

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 105

1. Umowę o przeniesienie własności lokali użytkowych (§104) Spółdzielnia zawiera w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 106

1. Członek wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu ponosi wszelkie koszty związane z realizacją wniosku, w tym koszty aktu notarialnego i wpisów praw w księgach wieczystych.
2. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania powyższych kosztów określa Rada Nadzorcza.

§ 107

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zamianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpis do księgi wieczystej ponosi członek lub najemca, na którego jest przenoszona własność lokalu.

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

§ 108

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

8.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 109

Na pisemne żądanie członka któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1)** spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2)** spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m.

8.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§ 110

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut Spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 17¹⁴ ust. 1 u.s.m.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 usm.

§ 111

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz, których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17¹⁵ u.s.m.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 112

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

§ 113

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

§ 114

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 115

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz zasobów mieszkaniowych,
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- fundusz społeczno-kulturalny, 1)
- inne w zależności od potrzeb.

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

§ 116

Zarząd Spółdzielni prowadzi oddzielnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,

2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

1) skreślony z dniem 01.01.2023 r – Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 9/2022 z dnia 20 i 21.04.2022 r

§ 117

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się między innymi na:

1) zwiększenie odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,

2) zwiększenie funduszu zasobowego,

3) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,

4) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach, szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w ramach przepisów prawa i postanowień Statutu.

9.2. Inwestycje, modernizacja

§ 118

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.

2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

1) krąg osób (nabywców) na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,

2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,

3) źródła finansowania inwestycji (środki własne, przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),

4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

4. Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na prace modernizacyjne wykonane przed wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007 r. Nr 125 poz. 873) należy rozliczać zgodnie z obowiązującymi przed 31 lipca 2007 r. przepisami – poprzez zwiększenie wartości budynków z równoczesnym żądaniem uzupełnienia wkładów budowlanych lub mieszkaniowych.

9.3. Opłaty eksploatacyjne

§ 119

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m, przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach. Obowiązki te wykonują na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Koszty utrzymania i eksploatacji, o których mowa w ust. 1- 4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, odpadów komunalnych, eksploatacji dźwigów, domofonów, odpis na fundusz remontowy Spółdzielni oraz inne niewyszczególnione.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział ten odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku, bądź budynkach znajdujących się na wydzielonej nieruchomości, zgodnie z zapisem w uchwale Zarządu, (która określa przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości).

§ 120

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 121

1. Opłaty, o których mowa w § 119 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 12 każdego miesiąca. Opłaty te mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Spółdzielnia zawiadamia osoby o których mowa w § 119 Statutu o zmianie wysokości opłat pisemnie wraz z podaniem uzasadnienia:
 - 1) w przypadku opłat zależnych od Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - 2) w przypadku zmiany wysokości kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia za spełnienie świadczenia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek.
4. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

9.4. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 122

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 trwałe 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 wymaga przedłożenia dokumentacji z projektem zmian.
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 przekształcania 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.

9.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 123 ²⁾

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 124

Skreślony

2) Skreślony z dniem 01.01.2023 r. - Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 9/2022 z dnia 20 i 21.04.2022r

§ 125

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, o których mowa w art. 48 ustawy, o której mowa w paragrafie poprzedzającym, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.

§ 126

Uchwalona przez Walne Zgromadzenie zmiana treści Statutu zastąpi dotychczasową treść Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” wraz z aneksami i będzie obowiązywała od dnia ujawnienia w rejestrze przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 127

Zmiany Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniach 20 i 21 kwietnia 2022 r. będą obowiązywać od daty ich wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego za wyjątkiem zmian dotyczących skreślenia w § 115 ust. 1 tiret 7 i skreślenia § 123, które wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2023 r.

*Statut w nowym brzmieniu uchwalono na obradach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”, odbytych w dniach 16-17 kwietnia 2018 r.
Zmiana zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 23.07.2018 r.
Zmiana Statutu – Uchwała Walnego Zgromadzenia Nr 9/2022 z dnia 20 i 21 kwietnia 2022r.*