

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W SKAWINIE

Skawina czerwiec 2024 r.

SPIS TREŚCI	str.
SŁOWNICZEK	4
<u>DZIAŁ I</u> POSTANOWIENIA OGÓLNE	5
<u>DZIAŁ II</u> CZŁONKOWIE	6
Rozdział I Powstanie i ustanie członkostwa.....	6
Rozdział II Prawa i obowiązki członków	8
<u>DZIAŁ III</u> POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	11
<u>DZIAŁ IV</u> ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW I TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	12
Rozdział I Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ..	12
Rozdział II Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	15
Rozdział III Prawo odrębnej własności	16
Rozdział IV Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu	18
Rozdział V Zamiany mieszkań	18
<u>DZIAŁ V</u> ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW ...	18
Rozdział I Udział	18
Rozdział II Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania	18
Rozdział III Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego	21
Rozdział IV Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego	22
Rozdział V Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	22
<u>DZIAŁ VI</u> PRZEKSZTAŁCANIE PRAW DO LOKALI	24
Rozdział I Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	24
Rozdział II Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	25
Rozdział III Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.....	26
<u>DZIAŁ VII</u> GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	27
Rozdział I Zagadnienia ogólne	27
Rozdział II Opłaty za użytkowanie lokali	29
Rozdział III Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni	33

<u>DZIAŁ VIII</u>	ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	33
<u>DZIAŁ IX</u>	NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASADY UDOSTĘPNIANIA LOKALI	34
<u>DZIAŁ X</u>	ORGANY SPÓŁDZIELNI	35
Rozdział I	Walne Zgromadzenie.....	35
	Tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz przeprowadzania wyborów przez Walne Zgromadzenie...	39
Rozdział II	Rada Nadzorcza	44
Rozdział III	Zarząd	47
Rozdział IV	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	48
<u>DZIAŁ XI</u>	LUSTRACJA	49
<u>DZIAŁ XII</u>	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	50

SŁOWNICZEK

Znaczenie pojęć, sformułowań lub skrótów występujących w statucie.

Lokal o innym przeznaczeniu – rozumieć należy: lokal użytkowy, w tym garaż.

Rzeczoznawca majątkowy – osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową, nadaną zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, która upoważniona jest do określenia wartości rynkowej lokali.

Samodzielny lokal mieszkalny – na równi z lokalem mieszkalnym należy traktować pracownię twórczą, dom jednorodzinny (dom mieszkalny), jak również samodzielną część domu bliźniaczego lub szeregowego.

ugn – ustawa o gospodarce nieruchomościami

usm – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych

Wartość rynkowa lokalu – w rozumieniu ustawy jest to wartość określona na podstawie przepisów Działu IV Rozdział 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późn. zm.

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Skawinie zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Skawina
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. nr 54, poz.288 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U 2001 r. nr 4 poz.27 z późn. zm.) innych ustaw oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 4

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

§ 5

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
2. udzielenie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych,
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 jej mienie lub nabyte na podstawie umowy mienie jej członków.

§ 6

Dla realizacji celów i zadań określonych w § 4 i § 5 Spółdzielnia może:

1. prowadzić działalność inwestycyjną,
2. nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,

3. zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy z właścicielem lub współwłaścicielem tej nieruchomości,
4. organizować i prowadzić pośrednictwo kupna, sprzedaży wynajmu i wyceny nieruchomości oraz pośrednictwo w realizacji zamiany mieszkań,
5. wydzierżawiać grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
6. prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich rodzin.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE

Rozdział I . Powstanie i ustanie członkostwa.

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 3² pkt 5 i 6 usm,
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności.
2. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Osoba fizyczna, o której mowa w ust. 1, jest członkiem Spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 8

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,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, 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 usm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 9

1. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
2. 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.
3. 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.

§ 10

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

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania numer NIP lub PESEL, a w przypadku osoby prawnej – jej nazwę i siedzibę oraz adres.
2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.
3. Obowiązek zachowania formy pisemnej dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.
4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

§ 12

1. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
2. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 13

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 usm.

§ 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w razie:
 - a) podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 15

1. Członek, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 16

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

Rozdział II. Prawa i obowiązki członków.

§ 17

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni, a także prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) prawo zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,

- 3) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 4) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat obciążających członków za używanie lokali,
 - 5) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 6) prawo brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 8) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 9) prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 10) prawo otrzymania odpisu uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad tych organów, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi na warunkach określonych w ust.3 i 4 ,
 - 11) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
 - 12) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 13) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów, protokołów lustracji, wniosków polustracyjnych oraz informacji o ich realizacji,
 - 14) prawo zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami godzącymi w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
 - 15) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią określonych w § 19 ust.1,
 - 16) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 17) korzystanie z innych praw określonych w Statucie,
 - 18) prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta na Walnych Zgromadzeniach. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
2. Odpis Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie otrzymuje członek nieodpłatnie, natomiast odpisy i kopie dokumentów, o których mowa w § 17 ust.1pkt.10 za odpłatnością pokrywającą koszty sporządzenia kopii lub odpisu.
Zasady odpłatności określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejonowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 4. Członek może korzystać z uprawnień o których mowa w § 17 ust. 1 pkt. 12 i 13 po

uprzednim osobistym, telefonicznym lub pisemnym uprzedzeniu administracji Spółdzielni o zamiarze korzystania z przedmiotowych uprawnień i uzgodnieniu terminu, w którym z uprawnień będzie korzystał.

§ 18

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów a także dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, o ile ubiega się o uzyskanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i każdej zmianie adresu,
- 6) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) korzystać z lokali mieszkalnych, pomieszczeń i urządzeń wspólnych, w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym i w taki sposób, aby nie powodować niebezpieczeństwa dla współmieszkańców budynku,
- 9) udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą powstaniem szkody,
- 10) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego wyposażenia lokalu oraz w celu ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie Spółdzielni,
- 13) współdziałać w ochronie wspólnego majątku członków,
- 14) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
- 16) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 17) ustanowić pełnomocnika posiadającego stałe miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku, gdy członek jest cudzoziemcem nie posiadającym stałego zameldowania na terenie Rzeczypospolitej Polski lub nie zamieszkuje na terenie kraju,
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni.

DZIAŁ III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 19

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od uchwały Zarządu - do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej - do Walnego Zgromadzenia.Jednakże od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu w sprawach należących do kompetencji Zarządu określonych w § 148 Statutu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnień w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
3. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Zarząd zobowiązany jest doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie.
6. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
8. O uchwale Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia członka listem poleconym lub za pokwitowaniem w ciągu 14 dni od daty powzięcia uchwały. Jeżeli odwołanie zostało rozpatrzone odmownie, zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały z uzasadnieniem oraz informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu.
9. Członek może dochodzić swych praw na drodze sądowej z pominięciem postępowania wewnątrzspółdzielczego.
W przypadku zaskarżenia przez niego uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 20

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia dla terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien

rozpatrzyć odwołanie.

3. Spółdzielnia doręcza członkom wszelkie decyzje na adres ostatnio przez nich podany. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

DZIAŁ IV. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW I TYTYŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 21

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
4. udzielać członkom Spółdzielni pomocy przy dokonywaniu zamiany mieszkań.

Rozdział I. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 22

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w usm i statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o której mowa w ust.1.

§ 23

1. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
2. Prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym wymaga zgody Spółdzielni.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu

korzystania z 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.

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

§ 24

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może wyłącznie przysługiwać osobie fizycznej i należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.

§ 25

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 90 statutu.

§ 26

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 usm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 28

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 usm, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej

- uciażliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, nie można orzec o wygaśnięciu 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
 3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ usm, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia w biurach i na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, spłaci Spółdzielni całe zadłużenie powstałe na skutek nie uiszczania opłat o których mowa § 90 i zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 usm, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 1, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty

- pomimo nieopróźnienia lokalu.
8. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 90, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 30

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wymagany wkład mieszkaniowy 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.

Rozdział II. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 31

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

§ 32

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 33

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

§ 34

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 przysługiwało wspólnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

§ 35

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 90, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów K.P.C. o egzekucji z nieruchomości, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 36

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie (przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. 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.

§ 37

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

Rozdział III. Prawo odrębnej własności.

§ 38

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu pochodzącego z nowej inwestycji Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. 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 zawierać postanowienia określone w § 53.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię z przyczyn i na zasadach określonych w § 54, a także w przypadku niedotrzymania przez tę osobę tych warunków umowy, bez spełnienia których ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

§ 39

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 38, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 40

1. Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w § 18 ust.1 usm albo nabywcy ekspektatywy odrębnej własności 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 tego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art.18 ust.1 ustm, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 41

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami posiadającymi lokale w obrębie danej nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 42

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom usm, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy lub licytanta.

§ 43

Przepisy §38 - 42 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział IV. Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu.

§ 44

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 nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu przedkładanych ofert członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.

§ 45

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

Rozdział V. Zamiany mieszkań.

§ 46

Członkowie Spółdzielni dysponujący lokalami na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu względnie prawa odrębnej własności lokalu mogą dokonywać zamian lokali w drodze umowy notarialnej.

DZIAŁ V. ROZLICZENIA Z TYTUŁU UDZIAŁÓW I WKŁADÓW

Rozdział I. Udział.

§ 47

W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udział osobie uprawnionej. Udział byłego członka wypłaca się w terminie do trzech miesięcy na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

Rozdział II. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania.

§ 48

Osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 49

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

§ 50

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji Rada Nadzorcza uchwała Regulamin rozliczania inwestycji i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, który winien zawierać:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi,
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących metod rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu,
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych lokali z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych,
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali dla których mają być ustanowione prawa do lokali dokonuje się w dwóch etapach :
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię,
 - 3) końcowe rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
3. Regulamin, o którym mowa w ust.1 powinien być udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie umowy o budowę lokalu.

§ 51

1. Zasady zawarte w § 50 ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy lokali, do których ma być ustanowione prawo odrębnej własności stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu mieszkaniowego oraz wysokość i terminy wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.

4. Jeśli wskutek nie wniesienia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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.

§ 52

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera na piśmie pod rygorem nieważności umowę o budowę lokalu, która zobowiązuje strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu zobowiązuje strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 53

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 52 ust. 2 Statutu a ponadto :
 - 1) oświadczenie Spółdzielni jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
 - 2) zobowiązanie osoby ubiegającej się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które stanowić będzie podstawę ustalenia kosztów budowy,
 - 4) określenie zasad ustalania kosztów budowy,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminów jego wpłat bądź harmonogramu wniesienia rat,
 - 6) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
 - 7) określenie trybu zgłaszania usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 8) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów,
 - 9) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 10) określenie powierzchni lokalu oraz pomieszczeń przynależnych,
 - 11) wskazanie osób, które wspólnie z osobą ubiegającą się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu.
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu wypełnia przez wniesienie wkładu budowlanego.
3. Przez uczestniczenie w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, należy rozumieć w szczególności obowiązek spłacania przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu części kredytu zaciągniętego na realizację inwestycji wraz z jego oprocentowaniem.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt. 2 i 3 powinien zawierać regulamin, o którym mowa w § 50 ust.1.

§ 54

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona, a mianowicie:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności, bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego ,
 - 4) osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie wyraża zgody na zawarcie aneksu do umowy.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć osobie ubiegającej się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo jego następcy prawnemu dodatkowo 30-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
4. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy: wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy z winy Spółdzielni dwukrotną wysokość wskaźnika wzrostu cen robót budowlanych za ten okres, ogłaszanego przez GUS.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości osób ubiegających się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez osobę ubiegającą się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu następcy prawnego, który przyjmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

Rozdział III. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego.

§ 55

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu ponosi osoba uprawniona.

§ 56

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 usm, w tym szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub 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 usm a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu jeżeli nie pokryła ich osoba uprawniona.

§ 57

1. Rozliczenia o których mowa w §55-56 statutu, dokonuje się według stanu na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Roszczenia o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.
3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu albo jego części staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo.

Rozdział IV. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego.

§ 58

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 59

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

Rozdział V. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 60

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 zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 usm w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 90, koszty określenia wartości rynkowej lokalu a także kwoty z tytułu innych należności przysługujących Spółdzielni.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 61

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się również 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 nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się również roszczenia wzajemne wobec członka, w szczególności z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu a także innych należności przysługujących Spółdzielni.

§ 62

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka – z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu-powinno być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Warunkiem wypłaty uprawnionemu kwoty będącej równowartością ww. prawa jest opróżnienie lokalu.
3. Osoba uzyskująca własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu do którego wygasły spółdzielcze prawa do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w drodze przetargu.

§ 63

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu. Należy wkład jest zwracany w terminie 3 miesięcy od rozwiązania umowy.
2. Wartość rynkową określa rzeczoznawca majątkowy na podstawie przepisów działu IV, rozdz. I ustawy o gospodarce nieruchomościami. Koszty wyceny wartości lokalu potrąca się z wypłacanej wartości lokalu.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należy wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.

DZIAŁ VI. PRZEKSZTAŁCANIE PRAW DO LOKALI

§ 64

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

§ 65

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

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

§ 66

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 56 statutu, 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 § 90 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej Ustawie.

§ 67

Wpłaty, o których mowa w § 66 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wnieść do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 1 miesiąca, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 68

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 66, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku nie stosuje się § 60, dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 69

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

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

§ 70

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, 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 § 90 Statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie jednego miesiąca od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 71

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu w trybie określonym w art. 17¹⁴ usm jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 72

Postanowienia § 71-72 stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 73

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu prawo, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 74

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

Rozdział III. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 75

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego, wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego miejsca postojowego przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadającej na jego miejsce postojowe części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, garażu w którym znajduje się miejsce postojowe, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 90 Statutu.

§ 76

Koszty ustanowienia odrębnej własności miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stanowiącej współwłasność członków oraz koszty wpisu do księgi

wieczyste pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu zgodnie z art. 17¹⁵ usm.

§ 77

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Rozdział I. Zagadnienia ogólne.

§ 78

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia rozlicza działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo, zwiększając odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni, a także z działalności gospodarczej stanowi nadwyżkę bilansową.

§ 79

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania z działalności i finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

§ 80

Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach są fundusze zasadnicze jak:

- 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz aktualizacji aktywów i pasywów.

§ 81

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz remontowy powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z innych źródeł.
- 2) fundusz świadczeń socjalnych,
- 3) inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 82

Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej Statucie.

§ 83

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 84

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

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki pochodzące z tego kredytu i wymaga zgody większości członków Spółdzielni, osób uprawnionych i właścicieli których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 85

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i zasila fundusze :
 - fundusz zasobowy
 - fundusz remontowy.

§ 86

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 87

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1.1 funduszu zasobowego
 - 1.2 funduszu udziałowego

2. W przypadku, gdy straty Spółdzielni przekraczają wymienione w ust.1 fundusze Spółdzielnia przeznaczają na pokrycie strat bilansowych środki finansowe z funduszu na remonty.
3. Pokrycie strat obciążającej fundusz każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 88

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 89

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe.

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom, zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorczą.

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale Spółdzielni.

Ogłoszenia sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 2 dokonuje się w Monitorze Spółdzielczym.

Rozdział II .Opłaty za użytkowanie lokali.

§ 90

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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 opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Właściciele lokali nie będący 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 budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem § 104 Statutu.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

Właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 91

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 90 ust. 1-4,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego o którym mowa w art. 6 ust. 3 usm, stanowiącym że:
 - ◆ Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - ◆ odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - ◆ obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

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

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię jako jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a przychodami z opłat o których mowa w § 90 ust.1-4, zwiększa odpowiednio przychody i koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 92

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 90 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy mediów, wywozu nieczystości, pielęgnacji zieleni, anten zbiorczych, domofonów oraz koszty remontów i konserwacji.

§ 93

Ilekróć w Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:

- a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo–kulturalnej, administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedli,
- c) nieruchomości niezabudowane.

§ 94

W przypadku, gdy w danej nieruchomości nastąpi ustanowienie prawa odrębnej własności co najmniej jednego lokalu Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia dla nieruchomości wspólnej, ewidencji kosztów zarządu tą nieruchomością związanych z:

- 1) utrzymaniem lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,

- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

§ 95

Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów będących współwłasnością Spółdzielni.

§ 96

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 90, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu rzeczowo-finansowego,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminów rozliczania mediów,
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
4. Regulaminy rozliczania kosztów mediów powinny zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów mediów,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami lokali opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 97

Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 98

1. Opłaty, o których mowa w § 90 ust. 1 - 4 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 - tego każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 90 ust. 1-4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa

w § 90 ust. 1-4 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Decyzję o zmianie wysokości opłat i terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie osób wymienionych w ust. 4 przedstawić kalkulację wysokości opłat.
6. Członkowie Spółdzielni mogą, przed wystąpieniem na drogę sądową kwestionować zmianę wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 99

Za opłaty, o których mowa w § 90 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt.1 i 2 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 100

W przypadku zawarcia indywidualnych umów z dostawcami mediów przez właścicieli odrębnych lokali oraz użytkowników lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu rozliczanie opłat za te media odbywa się bezpośrednio z dostawcami mediów.

§ 101

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 90 Spółdzielnia będzie pobierać odsetki za opóźnienie. Odsetki naliczane są od pierwszego dnia następnego miesiąca po miesiącu kiedy należało dokonać opłat.
2. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

§ 102

W przypadku realizacji wniosku grupy członków lub właścicieli mieszkań o wydzielenie się ze Spółdzielni i założenie nowej Spółdzielni lub powstania wspólnoty mieszkaniowej, koszty związane z procedurą organizacyjną i techniczną tego wyodrębnienia ponoszą wnioskodawcy.

Realizacja dodatkowych czynności na rzecz członków nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.

Inne opłaty i składniki opłat za użytkowane lokale, które wynikają z przepisów Statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 103

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

Rozdział III. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej i z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 104

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Walne Zgromadzenie.

DZIAŁ VIII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 105

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczone 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.
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.

DZIAŁ IX. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASADY UDOSTĘPNIANIA LOKALI

§ 106

1. Podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnię i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) dokonania odczytów liczników,
 - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorczą.

§ 107

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali(D.U. z 2000r. nr 80, poz. 903) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2-5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust.1 ustawy wymienionej w ust.1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Jednakże przepisów ustawy wymienionej w ust.1 o wspólnocie mieszkaniowej oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art.18 ust.1 oraz art. 29 ust.1 i ust.1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust.1, podejmuje Rada Nadzorczą Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust.1 ustawy wymienionej w ust.1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli

lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

Dział X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 108

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) Zarząd

§ 109

1. W skład organów Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, wchodzi tylko członkowie Spółdzielni albo osoby fizyczne wskazane przez osoby prawne będące członkami Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
5. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w Spółdzielni.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów w wyborach do organów Spółdzielni i podejmowaniu innych uchwał, uwzględnia się głosy oddane za, przeciw oraz głosy wstrzymujące się.

§ 110

Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.

Rozdział I. Walne Zgromadzenie.

§ 111

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście lub przez pełnomocnika, zgodnie z zasadami określonymi w § 112.
3. Członek ma prawo w trakcie Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub z pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
4. Każdy członek ma jeden głos.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście.
6. Członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu, Główny Księgowy oraz radca prawny

obsługujący Spółdzielnię mają obowiązek uczestniczyć w obradach Walnego Zgromadzenia.

§ 112

1. Pełnomocnik, o którym mowa w § 111 nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście w Walnym Zgromadzeniu i zastępować jako pełnomocnik nie więcej niż jednego członka.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i powinno być dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
5. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
6. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę Walnego Zgromadzenia, która przy udziale radcy prawnego decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
7. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu przed rozpoczęciem głosowania nad uchwałami Walnego Zgromadzenia.
8. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
9. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imienia i nazwiska mocodawcy, adresu w zasobach Spółdzielni, z którym związane jest członkostwo oraz imienia i nazwiska pełnomocnika.

§ 113

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyjątkiem ustanowienia i przenoszenia prawa odrębnej własności lokalu oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągać,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór członków Rady Nadzorczej i ich odwoływanie,
- 14) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 114

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd z ważnych powodów może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków, niemniej jednak niż trzech członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 115

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. 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.
2. Zawiadomienia członków, o których mowa w ust.1 dokonuje się przez wywieszanie na klatkach schodowych nieruchomości i w biurach Spółdzielni.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć (listem poleconym) – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 116

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 115. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. 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 Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia, z tym że

projekt uchwały zgłaszany przez członków Spółdzielni musi być poparty co najmniej przez 10 członków.

4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 117

1. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków.
3. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej Zebrania.
4. Zarząd jest zobowiązany do zwołania - kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 118

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

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

§ 119

1. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków, gdzie ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości.
2. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 - 2/3 głosów- dla podjęcia uchwały w sprawie zbycia nieruchomości Spółdzielni.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni.

Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Zebraniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

4. Uchwałę uważa się za podjętą jeżeli opowiedziała się za nią wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 120

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu-na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia zawiadomienia członka w sposób przewidziany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną w stosunku do wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 121

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

Tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz przeprowadzania wyborów przez Walne Zgromadzenie.

§ 122

W Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni lub ich pełnomocnicy uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl Statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

⊥

§ 123

1. Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. Prawo zgłaszania kandydatów do Prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu, członkowi Spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.

2
§ 124

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 115 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i Statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 125

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia, w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz. Przy liczeniu głosów w trakcie wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia przeprowadzający wybór może korzystać z pomocy członków Spółdzielni uczestniczących w Zgromadzeniu.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 126

1. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli Prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowanie obrad a także zbieranie zgłoszonych w trakcie obrad wniosków.

Przewodniczący może zwrócić się do członka Prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 127

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydyjnego przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 128

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 129

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2-5 osób.
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych. Nie mogą wchodzić w skład komisji inni, niż wymienieni w zdaniu pierwszym, pełnomocnicy członków.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona co najmniej przewodniczącego i sekretarza.

§ 130

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 115 Statutu;
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzanie czy przedstawiciele członków nie mających pełnej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków legitymują się odpowiednimi uprawnieniami
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych;
- 4) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów Spółdzielni po uprzednim sprawdzeniu czy kandydat wyraża zgodę na kandydowanie oraz czy złożył pisemne oświadczenie, że nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
- 5) przygotowanie kart do głosowania, przeprowadzenie tajnych wyborów, obliczanie oraz ogłaszanie wyników wyborów.
- 6) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt.5 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

§ 131

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

§ 132

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Na wstępie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia, pod względem prawidłowości zwołania i liczby uczestniczących w nim członków Spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 10 minut.

6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 133

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 134

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach,
 - 2) ograniczenie czasu przemówień,
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie,
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin,
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego,
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 135

1. Po zamknięciu listy mówców w danej sprawie przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawia projekty uchwał i zgłoszone do nich poprawki.
2. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
3. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że Prawo spółdzielcze, ustawy lub Statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 136

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą” „kto jest przeciw uchwale” „kto się wstrzymał od głosu” ,
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący nad uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „za”, „przeciw” „wstrzymuję się od głosu”
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 137

1. Przystępując do wyborów do organów Spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa do zgłaszania kandydatów.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
6. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Oddany głos jest ważny, jeżeli liczba nie skreślonych na karcie nazwisk jest równa lub mniejsza od liczby mandatów, które mają być obsadzone w wyniku głosowania. W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia karty w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub dopisania na karcie nazwisk innych osób niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną – głos jest nieważny.
7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych.

Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.

9. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów. Przepisy ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.

§ 138

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków Spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawa spółdzielczego.

Rozdział II. Rada Nadzorcza.

§ 139

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 do 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Liczbę członków Rady Nadzorczej na daną kadencję określa Walne Zgromadzenie przed rozpoczęciem wyborów.

§ 140

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i liczy się od następnego dnia po wyborach do dnia obrad Walnego Zgromadzenia, w trakcie którego dokonane będą wybory nowej Rady po trzecim roku kadencji.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
3. 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 przez członka Rady Nadzorczej stosunku pracy ze Spółdzielnią jego członkostwo w Radzie ustaje.

§ 141

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 142

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-

- kulturalnej.
2. Uchwalanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
 3. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania,
 - c) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków.
 4. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
 5. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
 6. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
 7. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
 8. 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 Nadzorczej przez nią upoważnionych.
 9. Wybór i odwoływanie członków Zarządu.
 10. Nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych.
 11. Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
 12. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie.
 13. Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni.
 14. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali.
 15. Uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
 16. Uchwalanie regulaminów rozliczania kosztów dostawy mediów do lokali oraz pobierania opłat.
 17. Uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 18. Uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom.
 19. Uchwalanie regulaminu porządku domowego.
 20. Uchwalanie regulaminu Zarządu.
 21. Uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej.
 22. Uchwalanie regulaminu przetargów na ustanowienie prawa odrębnej własności lokali.

§ 143

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.

§ 144

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek 3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady Nadzorczej w formie pisemnej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada może podejmować uchwały w obecności, co najmniej połowy członków wybranych na daną kadencję.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Członkowie Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem postanowień ust.7 otrzymują za udział w posiedzeniach Rady wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, bez względu na liczbę posiedzeń, w wysokości 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200 poz. 1679 z późn. zm.)
7. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

§ 145

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady i koordynowanie działalności powołanych komisji stałych i czasowych Rady.
3. 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.

§ 146

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.

W głosowaniu na posiedzeniach Rady Nadzorczej uwzględnia się głosy za, przeciw oraz głosy członków wstrzymujących się.

Rozdział III. Zarząd

§ 147

Zarząd składa się z 2 lub 3 członków w tym: Prezesa i jego Zastępcy, wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą.

1. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
3. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorczą nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Rada Nadzorczą podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.

§ 148

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie i przeniesienie własności lokali,
- 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
- 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 7) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 11) udzielanie pełnomocnictw,
- 12) współdziałanie z terenowymi organami administracji państwowej i samorządu oraz z organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi, społecznymi i innymi,
- 13) Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczą i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 149

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju i czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych

z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.

§ 150

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

Rozdział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 151

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawę i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
5. W takim wypadku Rada Nadzorcza składa niezwłocznie wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia- sprawy odwołania zawieszonych w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 152

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

§ 153

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

DZIAŁ XI. LUSTRACJA

§ 154

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W Spółdzielniach Mieszkaniowych w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustracje przeprowadza się corocznie.
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części swej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia Rady Nadzorczej lub 1/10 członków Spółdzielni.
4. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
5. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, do którego Spółdzielnia należy.
6. Lustratora wyznacza Związek Rewizyjny.

§ 155

1. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądu ksiąg i wszelkich dokumentów oraz do bezpośredniego sprawdzania stanu majątkowego, a organy i pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do udzielania mu żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 156

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na podstawie protokołu z lustracji przeprowadzający ją Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza opracowuje wnioski polustracyjne oraz przekazuje je Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
3. Zarząd zobowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
4. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informację o ich realizacji.
5. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 157

1. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ma prawo żądać informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności Spółdzielni Mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności Spółdzielni.

2. W przypadku naruszania prawa przez Spółdzielnię Mieszkaniową minister występuje do właściwego Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustrację przeprowadza się na koszt Spółdzielni.
3. Lustrację, o której mowa w ust. 2, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza ma obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku.
4. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany jest przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.
5. W przypadku niewykonania przez Spółdzielnię Mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej lustracji minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.

DZIAŁ XIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 158

1. Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia wymagane przez prawo w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Jednolity tekst statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Skawinie z wprowadzonymi zmianami został uchwalony **Uchwałą Nr. 2 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Skawinie w dniu 28.06.2024 r.**

Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego sygn. akt. KR.XII Ns-Rej. KRS/013693/24/932 Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30.07.2024 r.

Za Zarząd

