

PROJEKT

S T A T U T

**Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Szczecinku**

Spis treści

POSTANOWIENIA OGÓLNE	str. 3
DZIAŁ I. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	str. 3
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	str. 4
Rozdział 1. Powstanie i ustanie członkostwa	str. 4
Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków	str. 8
DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI	str. 10
Rozdział 1. Prawo odrębnej własności lokalu	str. 10
Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	str. 12
Rozdział 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 15
DZIAŁ IV. NAJEM I DZIERŻAWA	str. 20
DZIAŁ V. SPRZEDAŻ LOKALI	str. 21
DZIAŁ VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI	str. 22
Rozdział 1. Postanowienia ogólne	str. 22
Rozdział 2. Walne Zgromadzenie	str. 22
Rozdział 3. Rada Nadzorcza	str. 31
Rozdział 4. Zarząd	str. 37
DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	str. 39
DZIAŁ VIII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	str. 43
DZIAŁ IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA	str. 44
DZIAŁ X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	str. 45

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: **Szczecinecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Szczecinku.**
2. Siedzibą Spółdzielni jest: **Szczecinek ul. Warcisława IV 14a.**
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
4. Oficjalną witryną internetową Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest strona umieszczona pod adresem: **www.szsm.szczecinek.pl**

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz:

- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych,
- innych ustaw.

DZIAŁ I. CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wnoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- b) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- c) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- d) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym

przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,

- c) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- d) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- e) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni,
- f) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości.

§ 5

1. Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:
 - a) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
 - b) zarządza nieruchomościami.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 6

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. Powstanie i ustanie członkostwa.

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo, jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. 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.
5. Przepis dotyczący złożenia deklaracji członkowskiej, o którym mowa w art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni. Może wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
6. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b. nabycia ekspektatywy własności,
 - c. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - d. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - e. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 cytowanej ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem podpunktu f,
 - f. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 tej ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - g. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
7. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Zarząd w drodze uchwały. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet

- członków Spółdzielni, powinna być podjęta w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
8. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawiadomić zainteresowanego o treści uchwały w terminie dwóch tygodni od daty jej podjęcia. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały Zarządu. Od uchwały odmawiającej przyjęcia zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale.
 9. Odwołanie, o którym mowa w ust. 8, powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 10. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone podpisem dwóch Członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.
 11. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, a także inne dane przewidziane w Statucie. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
 12. Właściciel lokalu ubiegający się o członkostwo w Spółdzielni obowiązany jest złożyć deklarację członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane:
 - a. imię i nazwisko,
 - b. oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w celach związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - c. dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu do którego służy tytuł prawny lub inne dane służące do niezbędnego kontaktu.
 13. Osoba prawna – właściciel lokalu ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć deklarację członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane:
 - a. nazwa (firma) osoby prawnej,
 - b. dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu do którego służy tytuł prawny lub inne dane służące do niezbędnego kontaktu.
 14. Przepisy powyższych ustępów stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których

mowa w art. 17¹⁹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ tej ustawy.

15. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
16. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - d. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - e. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 10.
17. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
18. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
19. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
 - a. oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa winno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności,
 - b. okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia,
 - c. okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu,

- d. za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
20. 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.
21. Osobie, której członkostwo w spółdzielni ustało zwraca się wniesiony udział członkowski nie później niż w terminie 1 miesiąca po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo w Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

ROZDZIAŁ 2. Prawa i obowiązki członków.

§ 8

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, za wyjątkiem osób nie posiadających pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz prawo zgłaszania projektów uchwał i zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 6) prawo do otrzymania odpisu statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 7) prawo do otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 8) prawo do przeglądania i otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, jednakże Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy,

- 9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, a także na drodze sądowej,
 - 12) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 13) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni,
 - 14) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany tych opłat,
 - 17) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 2 pkt. 7 i 8, pokrywa członek Spółdzielni występujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat określa Zarząd – poprzez wydanie uchwały.

§ 9

Członek jest obowiązany:

1. Przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,

4. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
5. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w kwestionariuszu osobowym (w przypadku powstania członkostwa z mocy prawa) lub deklaracji członkowskiej w terminie 7 dni,
6. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
8. zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
9. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 7 dni,
10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
11. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
12. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
13. udostępnić lokal w celu zainstalowania wszelkich wynikających z zakresu działalności Spółdzielni urządzeń pomiarowych,

DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 10

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę pisemną pod rygorem nieważności o budowę lokalu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a. zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - b. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e. określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,

- f. terminy wpłat wkładu budowlanego,
 - g. termin ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego,
 - h. termin ustanowienia odrębnej własności lokalu.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
 4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
 5. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
 6. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje „ekspektatywa” odrębnej własności lokalu.
 7. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 11

Wartość nakładów poniesionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne) nie jest zaliczana na wkład. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane być mogą bezpośrednio między członkiem zbywającym a nabywcą.

§ 12

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 10 ust.1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 10 ust.1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 10 ust.2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej w umowie.

§ 13

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 14

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

§ 15

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 10 ust.1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo 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 § 10 ust.1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Ogół kosztów notarialnych, w tym sporządzenia aktu notarialnego, wpisu do ksiąg wieczystych i innych kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, o której mowa w ustępach od 1 do 3 ponosi nabywca odrębnej własności lokalu.

§ 16

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 17

1. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu 31 lipca 2007 r. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zachowują to prawo.

2. Po 31 lipca 2007 r. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
5. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
6. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
7. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. 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 podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością, jest nieważna.
9. Wynajmowanie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 18

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

- a. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 73.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 19

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 73, 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, przepis art. 16 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali, który pozwala w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, stosuje się odpowiednio. Z żądaniem tym, występuje Zarząd Spółdzielni – na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 20

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

§ 21

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 2. nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego ten lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Opróżnienie lokalu winno nastąpić w terminie trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Wypłata wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje po jego opróżnieniu.

ROZDZIAŁ 3. 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 ustawie i w 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 powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§ 23

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - e) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 73 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie

procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 73 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na tablicach ogłoszeniowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, na jej stronie internetowej oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) osoba, o której mowa w § 25 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. 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, o których mowa w § 73, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
 11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 5, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w ust. 13. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - a. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - b. opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
 12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11 pkt a, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 73 ust.1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
 13. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 11, 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.
 14. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 25

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 24, 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. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 23, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 23, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, 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. 3 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa § 73.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 23 .
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 24 ust.7 i 8.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 26

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, 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;
 - b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości 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.

§ 27

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 73.

§ 28

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

§ 29

W zakresie nieuregulowanym w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 30

Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu o zamianę mieszkań.

DZIAŁ IV. NAJEM I DZIERŻAWA

§ 31

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi lub prawnymi umowy najmu i dzierżawy lokali.
2. Spółdzielnia może wdzierżawiać grunty, będące jej własnością lub współwłasnością oraz będące w użytkowaniu wieczystym.

3. Szczegółowe zasady wynajmowania i dzierżawienia lokali oraz dzierżawy gruntów ustala Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ V. SPRZEDAŻ LOKALI

§ 32

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

§ 33

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

§ 34

1. Lokale mieszkalne odzyskane przez Spółdzielnię, wolne w sensie prawnym i faktycznym mogą być przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub stanowić przedmiot najmu w rozumieniu § 31 statutu.
2. Lokale mieszkalne, do których wygasło lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu, w przypadkach, o których mowa w ustawie lub statucie, mogą być przedmiotem umów o ustanowienie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu lub umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu, lub stanowić przedmiot najmu w rozumieniu § 31 statut.

§ 35

Lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni mogą być przedmiotem najmu lub dzierżawy w rozumieniu § 31 statutu.

DZIAŁ VI. ORGANY SPÓŁDZIELNI**ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne.****§ 36**

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie,
 - b) Rada Nadzorcza,
 - c) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, a przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się.
4. Członkowie Rady 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. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie.**§ 37**

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części, jeżeli liczba zrzeszonych członków przekroczy 500 osób. Decyzję o podziale na części oraz o zasadach zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia podejmuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
3. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu niezwłocznie po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Pełnomocnictwo, o którym mowa w ust. 3 powinno zawierać informacje precyzujące jego zakres, w sposób niebudzący wątpliwości, a w szczególności określać:
 - a. umocowanie do wzięcia udziału w Walnym Zgromadzeniu lub jego części z określeniem nazwy Spółdzielni, oraz daty i miejsca Walnego Zgromadzenia,

- b. umocowanie do wykonywania w imieniu mocodawcy prawa głosu we wszystkich lub niektórych sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia,
 - c. umocowanie do składania oświadczeń, wniosków, wyjaśnień lub żądania wyjaśnień od członków organów Spółdzielni.
5. Osoba posługująca się nieprawidłowym, a w szczególności sfałszowanym, podrobionym lub wprowadzającym w błąd pełnomocnictwem, o którym mowa w ustępie 3 podlega odpowiedzialności karnej przewidzianej w odrębnych przepisach.
 6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni.
 7. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany do Rady Nadzorczej o ile pełnomocnictwo tak stanowi. Odwołanie pełnomocnictwa w tym zakresie jest równoznaczne z utratą mandatu w Radzie Nadzorczej.
 8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
 9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Przez pomoc prawną rozumie się adwokata lub radcę prawnego, a przez eksperta rozumie się osobę legitymującą się tytułem naukowym, co najmniej w stopniu doktora habilitowanego. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 38

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju Spółdzielni,
- 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,
- 3) udzielanie absolutorium poszczególnym członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i wystąpienia z nich,

- 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań członków spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

§ 39

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów, w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadku określonym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia, o ile nie nastąpi zwołanie określone w ust. 5, powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia, na koszt Spółdzielni.

§ 40

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków Spółdzielni na piśmie poprzez wywieszenie zawiadomień na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Szczecińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (www.szsm.szczecinek.pl), co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Osoby fizyczne, którym przysługują roszczenia o ustanowienia praw do lokali w Spółdzielni, oraz osoby prawne będące członkami Spółdzielni zawiadamia się poprzez zamieszczenie zawiadomień w prasie lokalnej i na stronie internetowej Szczecińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (www.szsm.szczecinek.pl) na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

3. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części w sposób określony w ustępie 1 niniejszego paragrafu.
5. 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.

§ 41

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Rada Nadzorcza, Zarząd i członkowie. Projekty uchwał – w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Uzupełniony porządek obrad Zarząd niezwłocznie udostępnia w siedzibie Spółdzielni na tablicy ogłoszeń oraz publikuje na stronie internetowej.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 42

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne.

3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wszystkich uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni bądź reprezentujących ich pełnomocników. Wyjątek dotyczy uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni, które mogą być podjęte w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania członków Spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - c) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, a także wyboru przedstawiciela na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia lub wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z zastrzeżeniem punktu 4.
7. Uchwały podejmowane po uchwale o likwidacji spółdzielni, której mowa w ust. 4, w sprawach dotyczących likwidacji Spółdzielni, tj. przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 43

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub każdej jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie oraz każda część Walnego Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, asesor i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym, osobno na każdą funkcję.
3. Po dokonaniu wyboru prezydium, przewodniczący zarządza głosowanie w sprawie porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zasada ta nie dotyczy przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części.

§ 44

1. Walne Zgromadzenie lub każda część Walnego Zgromadzenia wybiera w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów następujące komisje:

- 1) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 2-3 osób. Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności członków oraz ważności pełnomocnictw,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników do wiadomości Walnego Zgromadzenia, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowań, a w przypadku głosowania z zastosowaniem urządzeń elektronicznych, czuwa nad jego przebiegiem i sporządza protokół na podstawie wydruków z głosowań. Kandydat do Rady Nadzorczej nie może być w składzie tej komisji,
 - d) sprawdzenie kompletności i poprawności przekazanej przez Zarząd listy zgłoszonych kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - e) przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej.
 - 2) wnioskową, w składzie 2-3 osób do zadań, której należy uporządkowanie wniosków i przedstawianie ich pod głosowanie.
 - 3) inne komisje w miarę potrzeb.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji i przedstawiają wnioski.
 5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 45

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić pisemne zgłoszenia do dyskusji z podaniem imienia i nazwiska zgłaszającego się.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo udzielania wyjaśnień poza kolejnością.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu lub przekracza ustalony czas, a niestosującym się do uwag, odbierać głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
6. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - f) zarządzenia przerwy.
7. Wnioski do komisji wnioskowej powinny być zgłaszane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska wnioskodawcy nie później niż na 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią.

§ 46

1. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie, nie dotyczy uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie podzielone na części.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach formalnych, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące głosowane są w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 47

1. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają Zarządowi członkowie na piśmie w terminie nie późniejszym niż na 7 dni przed datą Walnego Zgromadzenia, a w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części nie później niż 7 dni przed datą pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszenie kandydatury winno zawierać:
 - a) nazwiska, imiona i adresy zgłaszających danego kandydata,
 - b) nazwisko, imię i adres zgłoszonego kandydata do Rady Nadzorczej,
 - c) zgodę kandydata na kandydowanie wraz z oświadczeniem zawierającym zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych na cele związane z pełnieniem funkcji w Radzie Nadzorczej, informacją co do zatrudnienia w Spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią, oraz zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych wobec Spółdzielni.
3. Zarząd sporządza listę kandydatów do Rady Nadzorczej w kolejności alfabetycznej.

4. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart do głosowania.
5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - d) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - e) rejonu zamieszkania i celu działania w Radzie Nadzorczej.
6. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
7. Do Rady Nadzorczej wchodzi ci kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów. W razie uzyskania przez kandydatów jednakowej ilości głosów przeprowadzana jest druga tura wyborów obejmująca wyłącznie kandydatów, którzy uzyskali jednakową ilość głosów.

§ 48

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się jawnie dla każdego członka Zarządu odrębnie.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, może być odwołany w głosowaniu tajnym. Zasada ta nie ma zastosowania w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, w takim wypadku odwołania może dokonać Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym.

§ 49

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 46 dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.
3. Przepisy ustępu 1 i 2 nie mają zastosowania w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części.

§ 50

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia albo jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.

3. W przypadku podzielnia Walnego Zgromadzenia na części, na posiedzeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół podsumowujący wszystkie części Walnego Zgromadzenia zawierający sumaryczne wyniki głosowań na poszczególne uchwały. Protokół podpisuje przewodniczący i sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
4. Posiedzenie ostatniej części Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 3 stanowi zakończenie Walnego Zgromadzenia. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, przez co najmniej 10 lat.

§ 51

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.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części termin ten zaczyna swój bieg od daty podpisania protokołu przez przewodniczącego i sekretarza ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na wskutek 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, a w przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części termin ten zaczyna swój bieg od daty podpisania protokołu przez przewodniczącego i sekretarza ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 52

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje

prezydium Walnego Zgromadzenia, zasada ta nie ma zastosowania w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części.

ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza.

§ 53

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza nie może podejmować decyzji zastrzeżonych w statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni.
3. 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 na okres pełnienia funkcji członka Zarządu. Po zakończeniu okresu oddelegowania członkostwo w Radzie zostaje automatycznie przywrócone.
4. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Rady Nadzorczej.
5. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, powinny być zaprotokółowane wraz z uzasadnieniem.
6. Protokoły z obrad Rady Nadzorczej przechowuje Zarząd Spółdzielni.
7. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków.
8. Uprawnienia przewidziane w ust. 4 nie obejmują treści protokołów i uchwał, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
9. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
10. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
11. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi; podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
12. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 11 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

13. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie.
14. Zarząd Spółdzielni uchwałą o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej podda pod rozstrzygnięcie Walnego Zgromadzenia nie później niż w terminie jednego roku.

§ 54

1. Rada Nadzorcza składa się z 7-9 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.
6. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w odbytych posiedzeniach Rady Nadzorczej, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę z późniejszymi zmianami, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązującego w dniu pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej. Wysokość świadczenia jest stała przez całą kadencję Rady.
7. Szczegółowe zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określone są jak niżej:
 - a. Przewodniczący Rady Nadzorczej 50% minimalnego wynagrodzenia za pracę zgodnie z pkt 6 § 54,
 - b. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę zgodnie z pkt 6 § 54,
 - c. Sekretarz i przewodniczący komisji problemowych Rady Nadzorczej 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę zgodnie z pkt 6 § 54,

- d. Pozostali członkowie 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę zgodnie z pkt 6 § 54.

§ 55

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
2. Kadencja Rady trwa od zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywanego po 3 latach od wyborów.

§ 56

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa,
 - d) zalegania z opłatami, o których mowa w § 73 za okres, co najmniej 2 miesięcy,
 - e) podjęcia zatrudnienia w Spółdzielni.
2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
3. W przypadku określonym w ustępie 2, Zarząd Spółdzielni nie później niż w terminie jednego roku podda pod rozstrzygnięcie Walnego Zgromadzenia, uchwałę o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 57

1. Jeżeli członek Rady Nadzorczej utraci mandat przed zakończeniem kadencji Rady, to pozostaje ona w pomniejszonym składzie do końca kadencji Rady.
2. Jeżeli liczba członków Radzie Nadzorczej będzie wynosiła mniej niż 7 osób, to w terminie do 6 tygodni od wygaśnięcia ostatniego mandatu zwołane zostanie na podstawie niniejszego statutu Walne Zgromadzenie w celu odbycia wyborów uzupełniających.

§ 58

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz dokonywanie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
 - 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni i ustalanie im wynagrodzeń,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu, oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu i porządku domowego,
 - 12) uchwalanie innych regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
 - 13) podejmuje uchwałę w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części, a także rozstrzyga o podziale członków do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
 - 14) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.
 3. Przed rozpoczęciem procedury wyboru członków Zarządu, Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu po ich wyborze będzie nawiązany stosunek pracy.
 4. Członkowie Rady Nadzorczej zgłaszają kandydatów na członków Zarządu przewodniczącemu Rady Nadzorczej.
 5. Zgłoszenie kandydatur członków Zarządu odbywa się pisemnie z podaniem:
 - a. imienia i nazwiska kandydata,
 - b. imienia i nazwiska osoby zgłaszającej,
 6. Kandydaci na członków Zarządu, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie Rady Nadzorczej mogą kandydatom zadawać pytania. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona 3-osobową Komisję Skrutacyjną do przeprowadzenia wyborów członków Zarządu. Komisja Skrutacyjna sporządza listę kandydatów na członków Zarządu, którzy wyrazili zgodę

- na kandydowanie.
7. Wybory członków Zarządu przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
 8. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
 9. Wyboru Prezesa Zarządu dokonuje się w odrębnym głosowaniu.
 10. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
 11. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a. zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Skrutacyjną,
 - b. karta wyborcza jest przekreślona,
 - c. zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba miejsc w Zarządzie.
 12. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
 13. Członkami Zarządu zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
 14. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
 15. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 16. Prawo do wglądu we wszystkie dokumenty, księgi i sprawozdania przysługuje Radzie Nadzorczej, jako organowi kolegialnemu.
 17. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, a w szczególności umów, których treść powinna pozostać poufna (tajemnica handlowa) oraz dokumentów, które Spółdzielnia pozyskuje od jednostek zewnętrznych, np. z samorządu terytorialnego, a zawierające pisemne pouczenie o ich poufności.
 18. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest przestrzegać przepisów Ustawy z dnia 9 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r. nr 101, późn. 926), w zakresie uzyskanych w związku z pełnioną funkcją, danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.
 19. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 59

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia, a w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części Zarząd.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 60

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 61

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
6. Głosowanie na posiedzeniach Rady Nadzorczej odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu.
7. Członek Rady Nadzorczej nie może uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, nie uwzględnia się natomiast głosów wstrzymujących się i nieważnych.
9. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za niepodjętą, a głosowanie ponawia się.

§ 62

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Komisje działają zgodnie z planem pracy, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. Wnioski i sprawozdania ze swej działalności komisje przedkładają Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia.
4. Zakres działania komisji Rady Nadzorczej określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 63

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, wynagrodzenie jej członków, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Statut spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 4. Zarząd.

§ 64

1. Zarząd składa się z 2 osób – w tym Prezesa Zarządu oraz Zastępcy Prezesa Zarządu do spraw Finansowo-Księgowych- Główny Księgowy, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydaci na członka Zarządu powinien posiadać umiejętności kierowania i organizowania pracy oraz odpowiednie kompetencje do pełnienia tych funkcji.
3. Rada Nadzorcza może z ważnej przyczyny odwołać członków Zarządu.
4. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którymi członkami Zarządu Spółdzielnia nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Radzie Nadzorczej.

§ 65

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, umów o budowę lokali, umów o przeniesienie własności lokali, umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - b) sporządzanie projektów planów Spółdzielni oraz jej struktury organizacyjnej,
 - c) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,

- d) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - e) Sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - f) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - g) Zaciąganie kredytów bankowych do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - h) Udzielanie pełnomocnictw.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 66

1. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, może powołać na stanowisko kierownika (jego zastępcy) bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni, jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu Pracy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 67

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

§ 68

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

§ 69

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

DZIAŁ VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.**§ 70**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni sporządzane jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 351, 1495, 1571, 1655, 1680, z 2020 r. poz. 568, wraz z późniejszymi zmianami).
4. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na zwiększenie funduszu remontowego lub na inne fundusze, oraz inne cele. Decyzję w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.
5. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z funduszu remontowego.
6. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 71

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) fundusz remontowy,
 - d) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.
2. Spółdzielnia tworzy również fundusze celowe przewidziane w odrębnych przepisach.
3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r., poz. 1596). Wypłata udziałów wniesionych przez członków następuje w terminie jednego miesiąca od dnia ustania członkostwa w spółdzielni poprzez zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu mieszkalnego lub niemieszkalnego, wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego z jednoczesnym zrzeczeniem się członkostwa w spółdzielni. Prawo do wypłaty udziałów przysługuje także spadkobiercom członka spółdzielni.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych uchwała Zarząd.

§ 72

1. 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 niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w ust. 1; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 73

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani uczestniczyć w kosztach 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. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w 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.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni także 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 § 73 pkt 6.

5. Opłaty określone w niniejszym paragrafie to koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obejmują one:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) koszty konserwacji budynków, instalacji i terenów Spółdzielni,
 - c) koszty centralnego ogrzewania,
 - d) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - e) koszty opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi,
 - f) koszty zużycia energii elektrycznej na cele ogólne,
 - g) odpisy na fundusze celowe,
 - h) koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - i) wpłaty na fundusz remontowy.
6. 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. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej.
7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca jest także zobowiązany do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
8. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów.
10. Regulacje szczegółowe:
 - a) Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni, lub z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie – z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu, za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

- b) W przypadku podania niezgodnych z prawdą danych dotyczących ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, które mają wpływ na wysokość opłat przypadających na dany lokal, Spółdzielnia może dokonać czynności sprawdzających poprzez przeprowadzenie wywiadu środowiskowego i dokonywać obciążeń stanowiących opłatę przypadającą za dany lokal zgodnie z ustalonym w ten sposób rzeczywistym stanem zamieszkiwania.

§ 74

1. Wysokość opłat wynikających z zapisów § 73 ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami, poniesionymi w okresie minionego roku. Winna uwzględniać także planowane w danym roku dochody i wydatki.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej, osoba, wskazania urządzeń pomiarowych lub inne urządzenie służące do podziału kosztów.
3. W lokalach, w których za zgodą Spółdzielni zamontowano urządzenia pomiarowe, wysokość opłat ustalana jest na podstawie odczytów tych urządzeń.
4. Wysokość opłaty eksploatacyjnej winna uwzględniać wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat uchwała Rada Nadzorcza.
6. Sądem właściwym dla rozstrzyganie sporów w zakresie opłat związanych z lokalami będącymi w zasobach Spółdzielni, w tym w zarządzie, jest sąd miejsca położenia lokalu.

§ 75

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby zajmujące te lokale.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osoby zamieszkującej lub osób z nim zamieszkałych obciąża te osoby.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków osób zajmujących te lokale oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanej osoby, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 76

1. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi, a ustaje z chwilą zbycia lokalu lub przekazania go Spółdzielni protokołem zdawczo – odbiorczym.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat naliczane są odsetki ustawowe.

4. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, współwłaściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadamiać, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.
6. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadamiać, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do ich wnoszenia, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
7. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
8. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

DZIAŁ VIII. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 77

1. Wnioski członków spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich wpłynięcia do Spółdzielni. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. Wnioski dotyczące rozliczenia kosztów danej nieruchomości, bądź wymagające ponoszenia znacznych nakładów finansowych przez Spółdzielnię lub daną nieruchomość, winny być złożone, przez co najmniej 50% + 1 osób posiadających tytuł prawny w danej nieruchomości. Wnioski te powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana, w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowaną grupę podmiotów na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie – od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia, jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
8. Doręczanie korespondencji między Spółdzielnią a członkiem, użytkownikiem lokalu, następuje poprzez:
 - a) Poczta Polska S.A. lub innego operatora,
 - b) upoważnionego pracownika Spółdzielni,
 - c) wrzucenie do skrzynki oddawczej, poświadczone przez upoważnionego pracownika Spółdzielni,
 - d) wrzucenie do skrzynki oddawczej przez osobę, z którą Spółdzielnia zawarła umowę poświadczoną przez upoważnionego pracownika Spółdzielni oraz tę osobę.
9. Zawiadomienia, komunikaty mogą być wywieszane na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej, na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu i Administracjach Osiedlowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

DZIAŁ IX. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO-KULTURALNA

§ 78

1. Spółdzielnia może prowadzić również działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzone przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

DZIAŁ X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**§ 79**

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

§ 80

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszego statutu obowiązują odpowiednie przepisy ustawy z 15.12.2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001r. z późniejszymi zmianami), ustawy z 16.09.1982r. prawo spółdzielcze (Dz.U. nr 54 poz. 288 z 1995 r. z późniejszymi zmianami) oraz innych przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 81

1. Zmiana statutu może nastąpić na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia większością 2/3 głosów członków głosujących na Walnym Zgromadzeniu.
2. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest dokonać zgłoszenia zmian statutu w terminie 30 dni od dnia uchwały, do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 82

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia