

Tekst jednolity
statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie
uchwalony uchwałą nr 3/2007
na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli Członków
w dniu 26 listopada 2007 r.,
zmieniony uchwałą nr 2/2008
na Nadzwyczajnym Zebraniu Przedstawicieli Członków
w dniu 02 kwietnia 2008 r.,
zmieniony uchwałą nr 9/2011
na częściach Walnego Zgromadzenia Członków
w dniach 20, 21, 22 i 27 czerwca 2011 r.,
zmieniony uchwałą nr 8/2015
na częściach Walnego Zgromadzenia Członków
w dniach 22, 23, 24 i 25 czerwca 2015 r.

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻNINIE

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żninie” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Żnin.
2. Działalność swoją prowadzi na terenie powiatu żnińskiego.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy „Prawo spółdzielcze”, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 7) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
 - 8) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
4. Wykup gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni na własność może nastąpić za zgodą członków zamieszkujących daną nieruchomość i na warunkach przez nich zaakceptowanych.

§ 5

Majątek Spółdzielni stanowi współwłasność ogółu jej członków.

§ 6

Majątek Spółdzielni podlega podziałowi wyłącznie w przypadku:

- a) wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali,
- b) podziału Spółdzielni,
- c) likwidacji Spółdzielni,
- d) upadłości Spółdzielni.

§ 7

W sprawach nieuregulowanych bądź niesprecyzowanych w Statucie stosuje się przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 1995 r., Nr 54, poz. 288, z późn. zm.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późn. zm.), Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) oraz innych ustaw.

Rozdział 2. Członkowie, Rejestr członków, Prawa i obowiązki

członków

Członkowie.

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest 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.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być pod rygorem nieważności złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni, deklaracja winna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
 - 2) adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
 - 3) NIP i PESEL dla osoby fizycznej,
 - 4) Regon i NIP dla osoby prawnej,
 - 5) Nr wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej,
 - 6) Zadeklarowany udział,
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w terminie 2 miesięcy od złożenia deklaracji w trybie i na zasadach określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Przyjęcie w poczet członków winno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. O uchwale Zarząd winien zawiadomić członka w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku odmowy, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczyć o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania oświadczenia. Odwołanie winno być rozpatrzone w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 10.

1. Jeżeli nabycie praw określonych w ust. 5 i 6 w § 19 następuje przez kilka osób, członkiem Spółdzielni może zostać tylko jedna z nich, chyba że przysługiwać ono będzie wspólnie małżonkom.
2. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby, której postępowanie wobec Spółdzielni uzasadniałoby jej wykreślenie w przypadku gdyby była członkiem, a także jeżeli ubiega się o członkostwo w związku z wykluczeniem lub wykreśleniem byłego członka lub podjęciem uchwały o wygaśnięciu prawa spółdzielczego lokatorskiego o jakiej mowa w § 20 ust. 3-6, a przyczyny wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia prawa także jej dotyczą.

Rejestr Członków

§ 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany powyższych danych, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. W rejestrze członków zawiera się także dane określające wysokość zadłużenia członka wobec Spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

Prawa i obowiązki członków

§ 12

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 15 § 3 ustawy „Prawo Spółdzielcze”,
 - 2) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub w jego części - tj w tej jednej części Walnego Zgromadzenia, do której członek został zaliczony zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą ,
 - 4) żądania, w trybie i terminie przewidzianym w Statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) zgłaszania projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał zamieszczonych w proponowanym porządku obrad walnego zgromadzenia, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

- 6) uzyskania, w sposób wskazany w Statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia ,
 - 7) otrzymania nieodpłatnie odpisu obowiązującego Statutu i regulaminów, oraz odpłatnie: kopii i odpisów uchwał organów Spółdzielni, protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi . Metodę, formę wykonania kopii i ich udostępnienie oraz wysokość z tym związanych opłat określa uchwała Zarządu Spółdzielni.
 - 8) przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 9) udziału w nadwyżce bilansowej,
 - 10) zaskarżenia do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni,
 - 11) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem, a Spółdzielnią w terminach określonych w Statucie,
 - 12) ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem,
 - 13) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 14) prawo współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z usług Spółdzielni i wszelkich ogólnodostępnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie i sposób ustalony przez przepisy wewnątrzspółdzielcze,
 - 15) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 16) prawo żądania przedłożenia kalkulacji opłat za przysługujący członkowi lokal.
 - 17) Do korzystania ze zwrotnej pomocy finansowej zabezpieczającej pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości a pochodzących z innych źródeł środków finansowych zabezpieczających wykonanie robót remontowych. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej reguluje „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. 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.

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów i uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów zgodnie do postanowień statutu,
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 4) zawiadamiania Spółdzielni o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków i zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 5) jeżeli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 6) jeżeli jest właścicielem lokalu – uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ,
- 7) utrzymywania swojego lokalu w należyтым stanie i korzystania z lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych lub pomieszczeń albo urządzeń wspólnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez przepisy prawa i Spółdzielnię,
- 8) współdziałania w ochronie majątku wspólnego poprzez poszanowanie mienia Spółdzielni i jego zabezpieczanie oraz korzystanie z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 9) niezwłocznego udostępniania lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, udostępnienia lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni lub właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 11) udostępniania lokalu w celu wymiany i montażu podzielników kosztów i kontroli sprawności zainstalowanych urządzeń pomiarowych oraz w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 12) powiadamiania pisemnie Spółdzielni o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całości lub części lokalu, jeżeli czynność ta ma wpływ na wysokość uiszczanych opłat,
- 13) uzyskania zgody Spółdzielni na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 14) uzupełniania wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 15) wnoszenia należnych opłat za używanie lokalu w terminie określonym w Statucie oraz wnoszenia ich w zmienionej przez Spółdzielnię wysokości mimo kwestionowania ich zasadności,
- 16) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

- 17) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych .
- 18) spłacać zwrotną pomoc finansową zapewniającą pełną realizację prac remontowych w jego nieruchomości a pochodzących z innych źródeł finansowania. Zasady udzielania zwrotnej pomocy finansowej reguluje „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 19) opróżnić lokal po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w ciągu 3 miesięcy

Rozdział 3. Wpisowe , udział i wkłady

Wpisowe i udział

§ 14

1. Wpisowe i udziały wynoszą po 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr. 200, poz. 1679 z póź. zm.), obowiązującego w ostatnim dniu kwartału poprzedzającym datę przyjęcia w poczet członków Spółdzielni wyrażone w pełnych złotych.
2. Członek Spółdzielni – osoba fizyczna, zobowiązana jest wnieść co najmniej następującą ilość udziałów, gdy ubiega się o lokal:

- mieszkalny	-	1 udział
- garaż	-	<u>5 udziałów</u>
- użytkowy	-	10 udziałów
3. Członek Spółdzielni – osoba prawna, zobowiązana jest wnieść co najmniej następującą ilość udziałów, gdy ubiega się o lokal:

- mieszkalny	-	10 udziałów
- użytkowy	-	20 udziałów
4. Udziały ustalone do wniesienia przez członków określone w ust. 2 i 3 liczone są odrębnie dla każdego prawa do lokalu.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wnieść do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomieni o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziałów w tym terminie stanowi podstawę wykreślenia członka z rejestru członków.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Zwrot udziałów następuje według ich wartości nominalnej po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
8. W przypadku zbycia prawa do lokalu wraz z udziałami, wartość nominalna udziałów podlega zarachowaniu na rzecz nabywcy prawa na poczet wnoszonych przez niego udziałów.

Wkłady

§ 15

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez członka ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadająca różnicy między kosztem budowy, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. W takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.

2. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść do Spółdzielni przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w formie jednorazowej lub wpłat ratalnych wg ustaleń dokonanych w umowie o budowę lokalu.

§ 16

1. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w Statucie, Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą i umowie o budowę lokalu w wysokości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu z odsetkami. W takim przypadku członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
2. Członek Spółdzielni zobowiązany jest wnieść w całości wkład budowlany najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 17

1. Szczegółowe zasady ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych, rozliczania kosztów budowy, zwrotu wpłaconych kwot w przypadku rozwiązania umowy o budowę oraz zwrotu wkładu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty budowy oraz wkłady mieszkaniowe i budowlane mogą być ustalone etapowo:
 - 1) wstępnie – w chwili zawierania umowy o budowę lokalu,
 - 2) ostatecznie – przy końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego lecz przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu.
3. Zobowiązania członka w zakresie wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni w związku z budową danego lokalu określa umowa o budowę lokalu.

Rozdział 4. Tytuły prawne do lokali

A. Uprawnienia członków Spółdzielni oczekujących na tytuł prawny do lokalu.

§ 18

1. Lokal mieszkalny, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo i został opróżniony z osób oraz rzeczy podlega zbyciu przez Spółdzielnię w drodze przetargu na ustanowienie odrębnej własności.
2. Zawiadomienie o przetargu, o którym mowa w ust. 1 podaje się do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu. Ogłoszenie to zamieszcza się w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat żniński oraz wywiesza na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
3. Za członków którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych w Spółdzielni uznaje się członków Spółdzielni posiadających zawartą ze Spółdzielnią umowę określającą kolejność, w jakiej mają uzyskać tytuł prawny do lokalu. Nie posiadają takiego statusu członkowie mający zawartą umowę o budowę lokalu oraz oczekujący na zamianę lokalu .
4. Szczegółowe postanowienia w zakresie postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego odzyskanego zgodnie z postanowieniem ust. 1 zawarte zostaną w regulaminie jaki zostanie uchwalony na mocy statutu.
5. Członek posiadający zawartą umowę określającą kolejność, w jakiej ma uzyskać tytuł prawny do lokalu, jest uprawniony do jednej zmiany zadeklarowanej wielkości lokalu na jaki oczekuje. Dla skuteczności tej zmiany członek zobowiązany jest zgłosić ją do Spółdzielni na piśmie .
6. W przypadku pierwszej odmowy objęcia zaproponowanego lokalu zgodnego z wielkością zadeklarowaną przez członka oczekującego, na mocy decyzji Zarządu ulega zmianie numer umowy na ostatni, określający kolejność zawarcia umowy dla członka oczekującego.
7. W przypadku drugiej odmowy objęcia zaproponowanego lokalu zgodnego z wielkością zadeklarowaną przez członka oczekującego, Zarząd składa do Rady Nadzorczej wniosek wykreślenia członka w trybie określonym w § 74 ust 2 pkt.7.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 19

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. 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 lub 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.

§ 20

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie.
2. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
3. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn
 - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstawania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
lub
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 68 ust. 1, za 6 miesięcy.
4. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu w związku z zaistnieniem przesłanek wskazanych w ust. 3, wobec jednego albo obojga małżonków.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 3 i 4, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu z członka Spółdzielni z uwzględnieniem odpowiednio postanowień Statutu w tym zakresie a zawartych w § 73 ust. 2. Uchwałę w przedmiocie wygaśnięcia prawa podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni, chyba że na mocy postanowień Statutu

uchwałę taką podejmuje Walne Zgromadzenie w stosunku do członków Spółdzielni będących członkami jej organów.

§ 21

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy,
 - 5) inne postanowienia ustalone przez strony.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 22

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o wyborze osoby uprawnionej rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 23

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Organem uprawnionym do podjęcia takiej uchwały jest Zarząd Spółdzielni .

§ 24

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładów.

§ 25

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 24, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 24 Statutu roszczenia o przyjęcie do

Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym).

§ 26

1. Istniejące do dnia 31.07.2007r. spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych pozostają w mocy.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własności prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Za czynności Spółdzielni związane ze zbyciem prawa do lokalu lub jego części Spółdzielnia może pobierać jednorazowe opłaty związane z ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami, na zasadach i w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w regulaminie.

§ 28

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 29

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa wskutek zrzeczenia się prawa przez uprawnionego. Oświadczenie o zrzeczeniu się spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego, powinno być złożone pisemnie właścicielowi rzeczy obciążonej tj. Spółdzielni.

§ 30

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

§ 31

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 68 Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stosuje się odpowiednio.

Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 32

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartości nabytego prawa po potrąceniu należności wskazanych § 80 ust. 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 33

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

§ 34

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby 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 w Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

D. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 35

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w paragrafie poprzedzającym powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego części i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 40 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 35, 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 trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią inaczej.

§ 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 39

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

§ 40

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

§ 41

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego zawartej pomiędzy członkiem a Spółdzielnią.
2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości.

E. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 42

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być osoby fizyczne i prawne – członkowie Spółdzielni, jak również osoby nie będące członkami.
2. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres i przedmiot najmu określa umowa.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego.

§ 43

Umowy najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Spółdzielni zawiera Zarząd na warunkach określonych w Regulaminie przez Radę Nadzorczą.

§ 44

1. Umowy najmu lokali mieszkalnych z członkami Spółdzielni i innymi osobami zawiera Zarząd Spółdzielni.
2. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego winna dawać rękojmię finansową spełnienia umowy (udokumentowane dochody gospodarstwa domowego). Z tych względów Zarząd może pominąć członka Spółdzielni.

§ 45

Szczegółowe warunki kwalifikowania najemców, zawierania i wypowiedzania umów, wnoszenia i rozliczenia zabezpieczenia, ustalenia obowiązków w zakresie napraw lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 5. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.

§ 46

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem .

§ 47

Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu po spełnieniu wszelkich wymogów określonych Ustawą i niniejszym Statutem

§ 48

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają odpowiednio członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub najemcę, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 49

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie podlega przekształceniu w prawo odrębnej własności jeżeli lokal wybudowano z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

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

§ 50

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni , o których mowa w § 21 ust.1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem ust. 2 ,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu a wskazanych w § 68 .

§ 51

Wpłat, o których mowa w § 50 członek zobowiązany jest dokonać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy o przeniesienie własności lokalu .

§ 52

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 50 pkt. 2, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 53

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 50 , jeżeli brak jest osób uprawnionych tj. małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie dokonuje się rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 54

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

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

§ 55

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 :

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu wskazanych w § 68.

§ 56

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 55 Statutu , ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 57

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

§ 58

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

C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 59

Na pisemne żądanie członka, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu a wskazanych w § 68.

§ 60

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności ułamkowego udziału we współwłasności garażu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Rozdział 6. Zamiana mieszkań

§ 61

1. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany z najemcami lokali mieszkalnych, właścicielami domów, a także z właścicielami lokali stanowiących odrębne nieruchomości.
2. Zamiana lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu możliwa jest po wyrażeniu przez Spółdzielnię wstępnej zgody na przyjęcie w poczet członków osoby, która ma zamieszkać w lokalu po zamianie i zawarciu z nią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zamiana między członkami różnych spółdzielni uzależniona jest od wyrażenia zgody zainteresowanych spółdzielni.
3. Zamiana mieszkań między członkiem Spółdzielni, a najemcą lokalu mieszkalnego uzależniona jest od wyrażenia zgody przez dysponenta lokalu zajmowanego przez najemcę i zawarcia z dotychczasowym członkiem umowy najmu.

§ 62

1. Spółdzielnia rejestruje wnioski o zamianę mieszkań składane przez członków zadłużonych z tytułu opłat za używanie lokali. Szczegółowe zasady zamiany określa regulamin.
2. Spółdzielnia, w granicach istniejących możliwości, może umożliwić zamianę lokalu mieszkalnego członkowi znajdującemu się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej poprzez wskazanie członkowi innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 63

W wypadku zamiany mieszkań o statusie spółdzielczych własnościowych praw na podstawie aktu notarialnego, osoby dokonujące zamiany wchodzi w prawa i obowiązki ciążące na tych mieszkaniach. W księgach Spółdzielni nie dokonuje się aktualizacji wkładów budowlanych, a jedynie następuje zmiana imion i nazwisk członków przyjmujących lokale zamienne. Osoby przejmujące w wyniku zamiany mieszkanie obciążone spłatą kredytu bankowego wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od kredytów i odsetkami przejściowo wykupionymi przez budżet, składają odpowiednie oświadczenia w akcie notarialnym o przyjęciu zobowiązań do spłaty.

§ 64

Postanowienia § 63 mają odpowiednie zastosowanie do zamiany mieszkań typu lokatorskiego, z tym że zamiana jest dokonana w chwili zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pomiędzy Spółdzielnią, a osobą zamieniającą się z członkiem, a stosowne oświadczenia składane są na piśmie w obecności przedstawiciela Spółdzielni przed zawarciem umowy.

§ 65

Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa Regulamin wydany przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten może przewidywać wysokość i pobieranie od składających

wnioski o zamianę jednorazowych opłat na poczet kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku pracami przy realizacji takich wniosków .

Rozdział 7. Używanie lokali

§ 66

1. Członek Spółdzielni powinien używać lokal zgodnie z celami określonymi odpowiednio w przydziale, umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali.
2. Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni powinna używać lokal zgodnie z celem określonym w umowie najmu, umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu .
3. Zmiana przeznaczenia lokalu lub jego części stanowiącego własność Spółdzielni wymaga zgody Zarządu Spółdzielni i właściwych organów administracji samorządu terytorialnego.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania przez inne osoby z całości lub części z lokalu mieszkalnego, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 67

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

Rozdział 8. Opłaty za używanie lokali

§ 68

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu .
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .
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 pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni , które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu . Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach , jak członkowie Spółdzielni , z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .
5. Koszty eksploatacji i utrzymania oraz wydatki obejmują w szczególności koszty administrowania i zarządzania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii elektrycznej oraz gazu, wywozu nieczystości, eksploatacji domofonów oraz odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz wydatki , o których mowa w ust. 3 i 4 , ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
7. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają obowiązek uiszczania opłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych utworzony przez Spółdzielnię.

8. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty jak w powyższych ustępach.
9. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.
10. Opłaty niezależne od Spółdzielni takie jak opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody i kanalizacji, odbiór nieczystości stałych nie podlegają procedurze zawarte w art. 4 ust.6 – 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 69

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 68 jest ustalana przez Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku, w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa Regulamin wewnętrzny uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, liczba lokali, a w przypadku dostawy mediów wskazania urządzeń pomiarowych, jeżeli one występują lub inna jednostka, której stosowanie określają odrębne przepisy z tym, że koszty te mogą być odpowiednio zwiększone lub zmniejszone współczynnikiem korygującym w zależności od atrakcyjności lokalu.
3. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a faktycznymi przychodami z opłat, o których mowa w § 68 ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 70

1. Opłaty, o których mowa w § 68 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie lub wodę rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.
2. **O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.**
- 2¹. **W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić**

osoby, o których mowa w ust. 2 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
5. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem protokolarnego zwrotu lokalu do Spółdzielni.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki, chyba że Walne Zgromadzenie ustali inną wysokość lub inny sposób naliczania odsetek.
7. W przypadku dłużników, którzy względem Spółdzielni mają długi z tyt. nie płaconych w terminie należności, o których mowa w § 68 statutu, przy dokonywaniu przez nich wpłat, Spółdzielnia zaliczy dokonaną wpłatę w następującej kolejności:
 - a) na poczet wymaganych odsetek,
 - b) na poczet długu wymagalnego, poczynając od najdawniejszego.
8. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także osoby zobowiązane do uiszczania odszkodowania przy braku tytułu prawnego lokalu mają obowiązek uiszczania do Spółdzielni kosztów procesowych i egzekucyjnych o ile w stosunku do nich wydane zostały tytuły egzekucyjne lub wykonawcze lub prowadzone jest (było) postępowanie egzekucyjne z wniosku Spółdzielni jako wierzyciela.
9. Członek nie może potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu jak również z opłat z tytułu spłaty kredytu inwestycyjnego wraz z odsetkami.
10. Za opłaty, o których mowa w § 68 ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

Rozdział 9. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i Członków

§ 71

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 10. Ustanie członkostwa

1. Ustanie członkostwa

§ 72

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - a) wystąpienia członka,
 - b) wykluczenia członka,
 - c) wykreślenia członka,
 - d) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej – w razie jej ustania,
 - e) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członek może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu złożenia wypowiedzenia.
4. Za datę wystąpienia członka uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 73

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub współzycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom, w szczególności przez wykorzystywanie dokumentów, uzyskanych na podstawie przepisów Statutu, w sposób mogący narazić Spółdzielnię na powstanie szkody,
 - 2) poważnie narusza zasady współzycia społecznego (dobre obyczaje)
 - 3) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 5) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go lub uporczywie zakłóca spokój użytkownikom innych lokali, uporczywie narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania.
3. Procedurę związaną z wykluczeniem podejmuje się także w przypadku, gdy przyczyny wykluczenia dotyczą osób, które uprawnienia do korzystania z lokalu wywodzą od członka.

§ 74

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy:

- 1) członek nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziałów,
 - 2) członek utracił lub zbył przysługujące mu prawo do lokalu, lub ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu, i nie posiada w Spółdzielni innego spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu ,
 - 3) członek nie uiszcza opłat określonych odpowiednio w postanowieniach § 68 Statutu,
 - 4) członek nie wpłacił lub nie uzupełnił wkładu budowlanego do wymaganej wysokości w terminie określonym w umowie lub wezwaniu,
 - 5) członek lub jego domownicy wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo ich niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
 - 6) umowa o budowę lokalu została wypowiedziana przez członka lub Spółdzielnię,
 - 7) członek oczekujący na mieszkanie, dom jednorodzinny, po raz drugi odmówił przyjęcia zaproponowanego mu przez Spółdzielnię lokalu określonego typu i wielkości,
 - 8) zaistnieją przesłanki wskazane w art. 27 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a Spółdzielnia nie wykonuje zarządu nieruchomością wspólną i nie został on jej powierzony.
 - 9) z przyczyn niezawinionych zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 10) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art.24ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokal, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
 - 11) Posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
3. Procedurę związaną z wykreśleniem podejmuje się także w przypadku, gdy przyczyny wykreślenia dotyczą osób, które uprawnienia do korzystania z lokalu wywodzą od członka.

§ 75

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze w przedmiocie pozbawienia członkostwa poprzez wykreślenie z rejestru członków z powodu określonego w § 74 ust. 2 pkt 3 wszczyna się w przypadku zaległości przekraczających sześć pełnych okresów płatności bądź kwotę 2000 zł.
2. Wykluczenia albo wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka. O posiedzeniu Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywane wykluczenie, członek winien być zawiadomiony co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub nie podjęcia go w terminie ma moc prawną doręczenia.

Jeżeli członek nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatryć sprawę bez jego udziału.”

3. O podjęciu uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia z członkostwa zawiadamia się członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykluczeniu albo wykreśleniu w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcie uchwały. Zawiadomienie to doręczane jest członkowi za pokwitowaniem lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub nie podjęcia go w terminie ma moc prawną doręczenia.
4. Wykluczenie albo wykreślenie stają się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
5. Wykluczonemu albo wykreślonemu członkowi przysługuje prawo:
 - 1) odwołania się od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie sześciu tygodni od doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu albo wykreśleniu.
 - a) Członkowi przysługuje prawo uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia przy rozpatrywaniu odwołania i jego popierania. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części członek uczestniczy w obradach w tym punkcie i popiera odwołanie w części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy ze względu na dokonane przez Radę Nadzorczą zaliczenie. Jeżeli członek nie przybędzie na Walne Zgromadzenie lub jego część Walne Zgromadzenie może rozpatryć sprawę bez jego udziału.
 - b) Odwołanie winno być rozpatrywane na najbliższym Walnym, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia lub jego części odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym w odwołaniu adresem co najmniej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części;
 - albo
 - 2) zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od doręczenia członkowi uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu z uzasadnieniem. Przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.
6. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio w przypadku podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie, przy czym od uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje wyłącznie prawo zaskarżenia jej do sądu.

§ 76

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia śmierci, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

2. Skreślenie z rejestru członków następuje także po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w § 20 ust. 3-6 .
3. Skreślenia, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 77

1. Osobie wykluczonej lub wykreślonej w związku z zaleganiem z zapłatą opłat należnych Spółdzielni, która nadal zajmuje dotychczasowy lokal, Spółdzielnia może przywrócić członkostwo. Warunkiem ubiegania się o przywrócenie praw członkowskich jest złożenie wniosku o przywrócenie członkostwa, spłata całego zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami procesowymi oraz egzekucyjnymi.
2. Uchwałę o przywróceniu praw członkowskich po ustaniu przyczyny wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza, lub Walne Zgromadzenie jeżeli w pierwszej instancji podejmowało uchwałę w tej sprawie.
3. Jeżeli sprawa wykluczenia lub wykreślenia była rozpatrywana na skutek wniesionego odwołania od uchwały Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie – przywrócenie członkostwa następuje na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia zmieniającej lub uchylającej poprzednią uchwałę podjętą w tej sprawie w trybie odwoławczym .
4. Osoba wykluczona lub wykreślona, której wniosek o przywrócenie członkostwa został rozpatrzony pozytywnie pozostaje w rejestrze do członków pod poprzednim numerem, nie musi składać deklaracji członkowskiej, wpłacać wpisowego i udziałów, ani uzupełniać wkładu.

2. Skutki ustania członkostwa

§ 78

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia może w przypadku posiadania lokali wolnych w sensie prawnym wskazać osobom określonym w ust. 1 pomieszczenie tymczasowe.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej .
4. Za okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego Spółdzielni przysługuje odszkodowanie.

§ 79

W przypadku ustania członkostwa w Spółdzielni osoby, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, osoba ta, o ile zajmuje lokal w budynku znajdującym się w zarządzie Spółdzielni, zobowiązana jest uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacji i utrzymania

nieruchomości wspólnych. Jest również obowiązana 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 wykonuje przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu

§ 80

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 4, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej oraz udziałów jest opróżnienie, o którym mowa w § 78 ust. 1, lokalu i wydanie go Spółdzielni. Należność, po dokonaniu potrąceń, wypłacana jest w terminie 30 dni od uzyskania przez Spółdzielnię wymaganej kwoty od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

§ 81

1. W razie ustania członkostwa, po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i braku osób, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu,

Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

2. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu a przed ustanowieniem tego prawa, jak również w przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej wpłaty dokonane na poczet wkładu budowlanego według ich wartości nominalnej, po wpłaceniu ich przez następcę w terminie i na warunkach określonych w umowie o budowę lokalu.

§ 82

1. Zwrot wpłat dokonanych na udziały następuje łącznie z wypłatą wartości rynkowej lokalu po ustaniu członkostwa i wygaśnięciu prawa, o ile nie dojdzie do całkowitego wzajemnego potrącenia wierzytelności.
2. W przypadku ustania członkostwa właściciela lokalu lub osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zwrot udziałów następuje w terminie 1 miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił o zwrot po uprzednim ustaniu członkostwa, o ile nie wystąpią przesłanki do zastosowania potrącenia wzajemnych wierzytelności i inne wskazane w ustawach.

§ 83

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i wartości rynkowej prawa oraz z tytułu wypłaty udziałów określa Rada Nadzorcza w Regulaminie.

Rozdział 11. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 84

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie jest obligatoryjne przed dochodzeniem przez członka swych praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
2. Tryb odwołania od uchwał podjętych w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni lub uchwały stwierdzającej wygaście spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określają odrębne postanowienia Statutu Spółdzielni.
3. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane w terminie 1 m-ca, a gdy sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 m-cy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie. Odmowne załatwienie wniosku wymaga uzasadnienia.
4. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynikających ze stosunku członkostwa do jednego organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie w terminie określonym w Statucie, liczonym od dnia otrzymania zawiadomienia na piśmie. Zawiadomienie winno zawierać pouczenie o prawie odwołania się i skutkach niezachowania terminu do odwołania.
5. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w I instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie winno być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
7. Decyzja, od której nie wniesiono odwołania w terminie oraz decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. Odwołującemu się Spółdzielnia doręcza odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem w terminie 2 tygodni od daty podjęcia.
8. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednak przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
9. Prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie przysługuje członkowi Zarządu odwołanemu przez Radę Nadzorczą.
11. Od uchwał podjętych w sprawach indywidualnych prawo wniesienia odwołania przysługuje wyłącznie członkowi, którego praw lub obowiązków dotyczy zaskarżona uchwała.

Rozdział 12. Organy Spółdzielni.

§ 85

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2-3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby członków Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wybrani zostają kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.
5. Tryb zwoływania posiedzenia organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na podstawie Statutu.

1. Walne Zgromadzenie

§ 86

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na cztery części.
3. Rada Nadzorcza ustala w formie uchwały zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy członek uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu musi mieć pełną zdolność do czynności prawnych – nie może delegować swojego pełnomocnika. Za pośrednictwem pełnomocnika udział w Walnym Zgromadzeniu jest możliwy tylko w przypadku osoby prawnej oraz osoby częściowo lub całkowicie ubezwłasnowolnionej.
5. Członek Spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach Spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 87

Do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należą następujące sprawy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia, podziału albo likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku lub wystąpienia z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie Związku Rewizyjnego lub innego związku,
- 13) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 15) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 16) ustalanie odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości innej niż odsetki ustawowe,
- 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej ,

§ 88

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w ciągu 6-ciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie (Nadzwyczajne) na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - jednej dziesiątej ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia (Nadzwyczajne) powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania.
Jeżeli Zarząd Walnego Zgromadzenia nie zwołuje, to Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 89

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków Spółdzielni na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia o którym mowa w ust. 1 dokonuje się poprzez doręczenie pocztowe za potwierdzeniem odbioru lub służbą doręczeniową Spółdzielni.

§ 90

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie i Statucie.

§ 91

1. Walne Zgromadzenie lub jego części jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
3. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków organów Spółdzielni. Na żądanie jednej piątej liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne na tej części również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
4. Jeżeli Walne Zgromadzenie było podzielone na części uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu (jako całości).
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.
6. W sprawie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innych wyodrębnionych jednostek organizacyjnych, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
7. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków.
8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

9. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów „za” i „przeciw”, uchwałę uznaje się za nie podjętą.
10. Jeżeli Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części, wyniki głosowania z jego części ogłasza Przewodniczący lub Przewodniczący Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, a uchwałę uznaje się za podjętą o ile zostały spełnione przesłanki zawarte w niniejszym paragrafie.

§ 92

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 Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

§ 93

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

§ 94

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub Prezydium jego części.

2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród zgromadzonych i uprawnionych członków Prezydium Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, każda z części wybiera ze swojego grona Prezydium części Walnego Zgromadzenia (Prezydium) w składzie jak w ust. 2 W takim przypadku w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia (jako całości) wchodzi przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Niezwłocznie po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, a najpóźniej w ciągu 14 dni, Zarząd zwołuje Przewodniczących i Sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia celem łącznego policzenia oddanych głosów nad każdą przedstawioną pod głosowanie uchwałą oraz podpisania uchwał. Pod względem formalnym uchwały jakie były poddane pod głosowanie przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
6. Uchwałę uznaje się za podpisaną jeżeli podpiszą ją przewodniczący lub sekretarz każdej z części Walnego Zgromadzenia.

§ 95

1. Członkowie Walnego Zgromadzenia lub jego części obecni na Zgromadzeniu wybierają w głosowaniu jawnym ze swego grona:
 - 1) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest:
 - Sprawdzenie czy listy obecności członków na Walnym Zgromadzeniu są kompletne oraz zbadanie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków - osoby prawne,
 - dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części, obliczania wyników głosowania i podanie tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego,
 - 2) Komisję Wyborczą, w składzie 3 – 5 osób, której zadaniem jest ustalenie listy kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku nie powołania którejkolwiek z wyżej wymienionych Komisji, jej obowiązki wykonuje Prezydium.
3. Do czasu wyboru pełnego składu Prezydium obsługę głosowania zapewnia administracja Spółdzielni. Po wyborze Prezydium do czasu powołania Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Prezydium wykonuje obsługę głosowania lub Przewodniczący zarządza wykonywanie tych czynności administracji Spółdzielni.

§ 96

1. Każda Komisja wybiera ze swego grona: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza.

2. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia lub jego części.
3. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez przewodniczącego i sekretarza, przewodniczący Komisji przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z czynności Komisji.

§ 97

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części prowadzi Przewodniczący. W miarę potrzeby Przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję nad tym punktem, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń do udziału w dyskusji na piśmie - z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. W sprawach formalnych dotyczących przebiegu obrad Przewodniczący wydaje ustne zarządzenia:
 - f) Przewodniczący ma prawo wyznaczyć czas poszczególnych przemówień w dyskusji, zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Nie stosującym się do uwag, Przewodniczący może odebrać głos, chyba że członkowie postanowią inaczej,
 - g) Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała, chyba że członkowie postanowią inaczej.
5. Zarządzenie Przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.
6. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - a) głosowania bez uprzedniej dyskusji,
 - b) przerwania lub zakończenia dyskusji,
 - c) zamknięcia listy mówców
 - d) ograniczenia czasu przemówień,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) kolejności i sposobu uchwalenia wniosków,
 - g) uchylenia zarządzenia przewodniczącego.W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub jego części mogą zgłaszać oświadczenia do jego protokołu.

§ 98

1. Po wysłuchaniu wypowiedzi referenta, Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
3. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący informuje zebranych jakie projekty wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą, a poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, nawet jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
4. Głosowanie w sprawie udzielenia Zarządowi absolutorium odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu z wykonania zaleceń polustracyjnych oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
5. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu Spółdzielni.

§ 99

1. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać pisemnie w siedzibie Zarządu Spółdzielni kandydatów na członka Rady Nadzorczej w terminie nie później niż na 7 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, z uwzględnieniem następujących postanowień:
 - a) liczba kandydatów jest nieograniczona,
 - b) do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni,
 - c) każdy kandydat umieszczany jest na liście kandydatów tylko jeden raz tj. przy pierwszym prawidłowym zgłoszeniu,
 - d) zgłoszenie powinno zawierać:
 - imię i nazwisko zgłaszającego, a w przypadku pełnomocnika osoby prawnej także statutową nazwę członka, którego zgłaszający reprezentuje,
 - imię i nazwisko kandydata oraz w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części wskazanie części, z której kandydat pochodzi, do zgłoszenia kandydata należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie,
 - e) kandydatem na członka Rady Nadzorczej z danej części Walnego Zgromadzenia może być tylko członek z danej części Walnego Zgromadzenia.
2. Komisja Wyborcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia lub jego części przygotowuje listę kandydatów.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części ogłasza liczbę przysługujących mandatów oraz wymaganych dla ważności głosowania skreśleń.

§ 100

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona wszystkich kandydatów zgłoszonych prawidłowo. Kandydatów dla każdej części Walnego Zgromadzenia na karcie wyborczej umieszcza się oddzielnie.
2. Karty wyborcze wręcza uprawnionym i obecnym członkom Komisja Wyborcza na podstawie listy obecności.

3. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje, a w przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części, skreśla nazwiska tylko kandydatów wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Głos jest nieważny jeżeli :
 - a) karta wyborcza jest przekreślona,
 - b) wymagana liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie wyborczej jest większa od liczby mandatów, na które dokonuje się wyboru,
 - c) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk kandydatów niż ogłoszona przez Komisję Wyborczą lub na karcie wyborczej znajdują się inne dopiski pochodzące od głosującego, bądź skreślono nazwiska kandydatów nie wchodzących w skład danej części Walnego Zgromadzenia.
6. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, a przewodniczący tej Komisji ogłasza wyniki wyborów.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, w ilości przysługujących mandatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

§ 101

1. Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej Członka, który:
 - a) uchylił się od uczestniczenia w pracach Rady,
 - b) opuścił bez usprawiedliwienia więcej niż 4 kolejne posiedzenia Rady,
 - c) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut Spółdzielni oraz zasady współżycia społecznego.
2. Przy głosowaniu w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej tryb przewidziany dla wyboru Członka stosuje się odpowiednio.

§ 102

1. Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte postanowieniami Statutu rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zgodnie z przyjętymi ogólnie zasadami obradowania.
2. Decyzje Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części zapadają większością głosów Członków Prezydium.

§ 103

Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 104

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia .
2. Z obrad części Walnego Zgromadzenia sporządzane są protokoły , które podpisuje przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzania.

3. Protokoły części Walnego Zgromadzenia łącznie stanowią protokół Walnego Zgromadzenia (jako całości).
4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez dziesięć lat.

2. Rada Nadzorcza

§ 105

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu Spółdzielni.

§ 106

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 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 2 kolejne kadencje Rady.

§ 107

1. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera po trzech członków Rady Nadzorczej.

§ 108

1. Mandat członka Rady Nadzorczej trwa do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję.
2. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością dwóch trzecich głosów przez organ dokonujący wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 5) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie.

§ 109

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który mandat utracił przed upływem kadencji, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru innego członka. Kadencja wybranego w tym trybie członka Rady Nadzorczej upływa z końcem kadencji członka, który mandat utracił.

§ 110

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - d) wyznaczanie biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach – do reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie z delegacji Statutu regulaminów przewidzianych w Statucie i regulaminów własnych,
 - 10) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcy,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych Statutem,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni za wyjątkiem członków organów Spółdzielni,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania planów gospodarczych i finansowych Spółdzielni.
 - 15) określanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu lub jego częściom.

§ 111

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadkach jego nieobecności spowodowanej np. chorobą dłuższym wyjazdem, zastępca przewodniczącego – nie mniej niż raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni.

3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej składu Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu – w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada Nadzorcza jest władna do podejmowania uchwał w obecności co najmniej 50% jej składu statutowego.

§ 112

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego i innych Związków oraz zaproszeni goście i eksperci.

§ 113

1. Rada Nadzorcza wybiera Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi:
 - przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący stałych Komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie i koordynowanie prac Rady Nadzorczej i jej Komisji.
3. Rada może powołać Komisję Rewizyjną oraz inne Komisje stałe i czasowe.

§ 114

1. **Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej, 25% minimalnego wynagrodzenia dla członków Prezydium Rady oraz 20% minimalnego wynagrodzenia dla pozostałych członków Rady, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679) bez względu na ilość posiedzeń.**
2. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 nie przysługuje.

§ 115

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

3. Zarząd

§ 116

1. Zarząd składa się z 3 osób – w tym Prezesa, jego Zastępcy oraz członka wybranych przez Radę Nadzorczą.
Członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium.

3. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu, większością 2/3 głosów w każdym czasie po pisemnym uzasadnieniu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – stosownie do postanowień Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni, prawo rozwiązania z nim umowy o pracę przysługuje Zarządowi.

§ 117

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie do właściwości innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalanych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych, prawnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz ich przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu ,
 - 6) zwoływanie Walnych Zgromadzeń lub jego części ,
 - 7) zaciąganie zobowiązań kredytowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami samorządu i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za używanie lokali użytkowych
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności: Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 118

1. Zarząd podejmuje uchwały na odbywanych posiedzeniach.
W okresie pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonują swoje funkcje w ramach podziału czynności określonych regulaminem.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 119

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się przez podpisanie oświadczenia przez upoważnione osoby pod pieczęcią Spółdzielni.
3. Oświadczenia pisemne kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 120

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

4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 121

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

Rozdział 13. Gospodarka Spółdzielni

§ 122

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z czerwca 2007r. a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 wymienionej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Koszty i przychody dostawy ciepła do lokali podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali w ciągu 3 miesięcy po zakończeniu 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia .
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
6. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu.
8. Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007r. prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 123

1. Członkowie spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadający lokal w oznaczonej nieruchomości w przypadku niezbilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi planowanych i wykonywanych robót remontowych mogą korzystać ze zwrotnej pomocy finansowej pochodzącej z innych nieruchomości lub kredytu bankowego. Zwrotna pomoc finansowa może być udzielona po uzyskaniu zgody wymaganej większości członków Spółdzielni.

3. Zbilansowanie poszczególnych nieruchomości z tytułu wpływów i kosztów funduszu remontowego nastąpi po zrealizowaniu programu ocieplenia w ramach funduszu remontowego całej Spółdzielni.
4. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenia budynków, wymiana drzwi wejściowych) w ramach planu perspektywicznego.
5. Zasady udzielania i zwrotu pomocy finansowej z innych nieruchomości oraz kredytu bankowego określa Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 124

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy,
 - e) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt c i d określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - a) fundusz inwestycyjny,
 - b) fundusz nagród.
4. Fundusze, o których mowa w ust. 3 tworzone są na mocy uchwały Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa w regulaminie szczegółowe zasady ich tworzenia i gospodarowania nimi.

§ 125

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości obowiązują odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego oraz innych ustaw.

§ 126

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rozdział 14. Przepisy końcowe i przejściowe

§ 127

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

§ 128

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między aktualnych członków Spółdzielni, proporcjonalnie do wielkości udziałów.
2. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, natomiast spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 129

W przypadku wydzielenia się ze Spółdzielni budynku (budynków) i utworzenie nowej Spółdzielni bądź wspólnoty mieszkaniowej, określony w Prawie Spółdzielczym plan podziału praw i obowiązków obejmuje także zwrot dotychczasowej Spółdzielni kosztów przeprowadzonych w wydzielonym budynku (budynkach) remontów wykonanych po 01.01.2001 r. oraz zadłużenia w opłatach za używanie lokali, zadłużenia z tytułu wybudowania lokali – obciążających członków i byłych członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach).

Zwrot kosztów remontów pomniejszony jest o wpłaty na fundusz remontowy członków zamieszkałych w tym budynku (budynkach) dokonanych po 01.01.2001 r.

§ 130

1. Ilekroć w niniejszym Statucie przewiduje się zmiany w składzie bądź sposobie wyboru organów kadencyjnych, organy te działają do końca kadencji w dotychczasowym składzie ilościowym, a przepisy Statutu mają zastosowanie do najbliższych wyborów po upływie kadencji.
2. Odwołanie członków funkcjonujących organów i ewentualne wybory uzupełniające odbywają się według przepisów dotychczasowych.

§ 131

1. Powołane w treści Statutu przepisy ustawy oznaczają stosowne przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 poz. 1848 z 2003r. z późn. zm.) oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późn. zm.).
2. W sprawach nie uregulowanych w Statucie zastosowanie mają przepisy ustaw wskazanych w ust. 1.

§ 132

Uchwalony przez Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Statut wchodzi w życie z dniem jego wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Spis treści

Rozdział 1. Postanowienia ogólne.....	2
Rozdział 2. Członkowie, Rejestr członków, Prawa i obowiązki członków.....	4
Członkowie.....	4
Rejestr Członków.....	5
Prawa i obowiązki członków.....	5
Rozdział 3. Wpisowe , udział i wkłady.....	9
Wpisowe i udział.....	9
Wkłady.....	9
Rozdział 4. Tytuły prawne do lokali.....	11
A. Uprawnienia członków Spółdzielni oczekujących na tytuł prawny do lokalu. ...	11
B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	11
C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym).	15
D. Prawo odrębnej własności lokalu.....	17
E. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych.....	19
Rozdział 5. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali.	20
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	20
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.....	21
C. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.	!Nieoczekiwany koniec formuły
Rozdział 6. Zamiana mieszkań	23
Rozdział 7. Używanie lokali	25
Rozdział 8. Opłaty za używanie lokali.....	26
Rozdział 9. Naprawy wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię i Członków	29
Rozdział 10. Ustanie członkostwa.....	30
1. Ustanie członkostwa	30
2. Skutki ustania członkostwa.....	33
3. Rozliczenie po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu.....	34
Rozdział 11. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.	36

Rozdział 12. Organy Spółdzielni.....	37
1. Walne Zgromadzenie	37
2. Rada Nadzorcza	45
3. Zarząd	47
4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	49
Rozdział 13. Gospodarka Spółdzielni.....	50
Rozdział 14. Przepisy końcowe i przejściowe	52