

STATUT –TEKST JEDNOLITY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWY DWÓR”
WE WROCŁAWIU

Dział I Postanowienia ogólne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dwór”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) Statutu,
- 2) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, zwanej dalej PrSp,
- 3) ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej USM,
- 4) innych ustaw,
- 5) obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.

§ 3

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wrocław.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia może używać skrótu: SM „Nowy Dwór”.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin (w tym potrzeb społeczno-kulturalnych) poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych z wnoszeniem budynków,
 - 5) pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna,
3. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje między innymi poprzez:
 - 1) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność członków Spółdzielni,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
 - 9) wynajmowanie lokali użytkowych,
 - 10) nabywanie terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 11) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni,

- 12) prowadzenie działalności remontowo-budowlanej oraz konserwacyjnej na własny użytek i dla mieszkańców nieruchomości, którymi Spółdzielnia zarządza;
 - 13) prowadzenie na rzecz swoich członków działalności usługowej i gospodarczej,
 - 14) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 4.
 5. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych i społecznych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami – dla realizacji celów i zadań statutowych. Spółdzielnia może przystąpić do Związku Rewizyjnego.
 6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji wskazanych w ust. 5 jest Walne Zgromadzenie.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną w celach określonych w § 4 ust. 3 pkt. 1-4.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych, o których mowa w ust. 1 i 2, jest Rada Nadzorcza.

§ 6

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

Dział II Członkowie Spółdzielni.

Rozdział 1. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (w tym do garażu),
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 PrSp, stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
7. Termin, o którym mowa w ust. 6 ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 USM, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 USM, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 USM w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 USM, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Jeżeli nabycie, o którym mowa w ust. 1 pkt. 3 nastąpiło przed 09.09.2017r. nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni w dniu 09.09.2017 r.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, miejsce zamieszkania oraz PESEL właściciela lokalu oraz osób z tego lokalu korzystających, a w odniesieniu do osób prawnych – ich nazwę (firmę), siedzibę, adres oraz numery NIP, REGON i KRS. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
2. Organem władnym do przyjmowania w poczet członków właściciela lokalu jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale dotyczącej przyjęcia w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie wymaga formy pisemnej i powinno być rozpatrzone najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Rada Nadzorcza doręcza odpis uchwały w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

§ 10

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

§ 11

Nabywca spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obowiązany jest w ciągu 14 dni od daty nabycia złożyć w biurze podawczym Spółdzielni kwestionariusz osobowy obejmujący imię i nazwisko, adres lokalu w Spółdzielni, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji, stan cywilny, datę i miejsce urodzenia, numer PESEL, numer telefonu kontaktowego i adres e-mail oraz wskazać, w oparciu o art. 4 ust. 6 USM, z imienia i nazwiska, numeru PESEL osoby zamieszkałe w lokalu.

§ 12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 USM,
 - 7) Śmierci członka bądź ustania osoby prawnej.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 USM.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 13

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi w dowolnym czasie w formie pisemnej.
2. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.
3. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po terminie wypowiedzenia. Okres ten może być skrócony za zgodą Zarządu na pisemny wniosek członka.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 14

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Skreślenia dokonuje Zarząd na podstawie stwierdzenia okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

Rozdział 2. Prawa i obowiązki członków.

§ 15

1. W zakresie ustalonym ustawami i postanowieniami Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, a w przypadku gdy Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach prawo uczestniczenia w jednej jego części zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą - osobiście lub przez pełnomocnika, oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania tego organu,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 3) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
 - 4) udział w nadwyżce bilansowej,
 - 5) prawo wglądu do jego akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię,
 - 6) prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie i wielkości lokalu zajmowanego przez członka, z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odpowiednich praw do lokalu,
 - 7) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zgodnie z umową zawartą ze Spółdzielnią,
 - 8) prawo żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu,
 - 9) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich sprzeczności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami, a także w przypadku, gdy uchwała godzi w interesy Spółdzielni lub ma na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 10) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów z obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem § 15 ust. 2 oraz przeglądania rejestru członków i wykazu dłużników Spółdzielni,
 - 11) koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wskazanych w pkt 10, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie; koszty te ustala Rada Nadzorcza.
 - 12) inne prawo niewymienione w pkt. 1 - 10, a wymienione w innych ustawach lub Statucie.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 16

1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:
 - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie.
 - 2) uzupełnić wkład mieszkaniowy z tytułu zwiększenia powierzchni lokalu mieszkalnego o część nieruchomości wspólnej, na podstawie operatu szacunkowego według ceny rynkowej.
 - 3) stosować się do ustaw, postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 5) uiszczać, co miesiąc z góry do 15. dnia miesiąca, opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- 6) płacić odsetki od opłat niezapłaconych w terminie w ustawowej wysokości; odsetki naliczane są od pierwszego dnia następnego miesiąca,
 - 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej bądź kwestionariuszu osobowym, w szczególności o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, zmianie adresu zamieszkania oraz zmianach mających wpływ na treść stosunku prawnego łączącego go ze Spółdzielnią; w przypadku zmiany adresu zamieszkania i niezawiadomienia o tym Spółdzielni korespondencja wysłana na ostatni adres wskazany przez członka jako jego adres zamieszkania uznawana jest za skutecznie doręczoną,
 - 8) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu zajmowanego przez członka na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 9) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należytym stanie,
 - 10) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zgodnie z regulaminami i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię, a także przepisami prawa.
 - 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym członkom i Spółdzielni.
2. Osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest:
- 1) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić Spółdzielni lokal w celu jej usunięcia; w przypadku nieobecności osób korzystających z lokalu lub odmowy udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale; w przypadku, kiedy otwarcie lokalu nastąpi pod nieobecność osoby pełnoletniej, Spółdzielnia zabezpiecza lokal i znajdujące się w nim przedmioty do czasu jej przybycia; z podjętych czynności sporządzany jest protokół,
 - 2) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ze Spółdzielnią udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
 - 3) zezwolić Spółdzielni i wykonawcy działającemu na zlecenie Spółdzielni na przeprowadzenie remontu, przebudowy lokalu lub budynku, obciążających Spółdzielnię; jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
 - 4) jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych; okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy,
 - 5) w okresie używania lokalu zamiennego wносить opłaty za używanie tego lokalu, przy czym opłaty te, bez względu na wyposażenie techniczne lokalu zamiennego, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
 - 6) do uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na wprowadzenie wszelkich zmian w układzie funkcjonalno - użytkowym zajmowanego lokalu, a w szczególności, gdy zmiany te wymagają ingerencji w układ konstrukcyjny budynku.

§ 17

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem postanowienia ust. 16 i ust. 17.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, poprzez uiszczanie opłat.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani 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 na terenie osiedla będącego w zarządzie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 16 i ust. 17.
5. Opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w powyższych ustępach, powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do 15. dnia każdego miesiąca.
6. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego.
7. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego o którym mowa w art. 6 ust. 3 USM; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
8. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4, za pośrednictwem skrzynki listowej bądź poprzez wysłanie zawiadomienia na adres podany do korespondencji - w przypadku osób, które podały do Spółdzielni taki adres, a jest on inny niż adres lokalu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Koszty zawiadomienia wysłane na adres korespondencyjny obciążają osoby, o których mowa w ust. 1-4.
10. 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 zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa ust. 1-4, za pośrednictwem skrzynki listowej bądź poprzez wysłanie zawiadomienia na adres podany do korespondencji - w przypadku osób, które podały do Spółdzielni taki adres, a jest on inny niż adres lokalu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Koszty zawiadomienia wysłane na adres korespondencyjny obciążają osoby, o których mowa w ust. 1-4.
11. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

12. Za terminowe uiszczanie opłat, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi 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.
13. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 12, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
14. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
15. 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.
16. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
17. Opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4, przeznacza się na cele określone w tych przepisach.
18. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.

§18

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 wywodzące od nich swoje prawa, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 19

1. Wnioski członków Spółdzielni w sprawach pomiędzy członkiem a Spółdzielnią skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w terminie 1 miesiąca. W przypadku skomplikowanego charakteru sprawy termin ten może zostać przedłużony do 3 miesięcy, przy czym w takim przypadku należy poinformować zainteresowanego o przedłużeniu terminu nie później niż przed upływem miesiąca od dnia otrzymania wniosku.
2. O uchwale Zarządu członek Spółdzielni, którego uchwała bezpośrednio dotyczy, powinien być zawiadomiony w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie i terminie odwołania się, a także o skutkach niezachowania tego terminu. Niezłożenie odwołania we wskazanym terminie powoduje, że uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Od uchwały Zarządu członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od dnia otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w drugiej instancji jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem, Statutem, dobrymi obyczajami lub z tego powodu, że godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwości jego zwołania – w terminie 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je szczególnymi okolicznościami.
7. O wynikach rozpatrzenia wniosku dotyczącego zmiany projektu uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, jak również o treści zmian projektu uchwały, do którego wniosek złożono, Zarząd w terminie 7 dni od dnia podjęcia skorygowanej uchwały powiadamia na piśmie osoby, które zgłaszały wnioski, podając jednocześnie uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
8. Osoby, o których mowa w ust. 7, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowane wysłanych przez Zarząd Spółdzielni powiadomień.

§ 20

W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Dział III. Tytuły prawne do lokali.

Rozdział 1. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 21

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) tytuł prawny do nieruchomości gruntowej pod budowę,
 - 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy – nie dłuższy niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania; po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa,

- 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby, o której mowa w ust. 1 – nie dłuższy niż 2 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – nie dłuższy niż 2 miesiące od uzyskania takiego pozwolenia.
3. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest zobowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
5. Osoba, o której mowa w ust. 1 zobowiązana jest wnieść w całości wkład budowlany przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
6. Zasady rozliczania kosztów budowy, w tym przypisania ich na poszczególne lokale, określa Rada Nadzorcza.

§ 22

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 21 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 23

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 21 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od dnia uzyskania takiego pozwolenia.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 21 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji powstaje obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 17.

§ 24

1. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. 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.

§ 25

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
5. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 USM.. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

§ 26

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ust. 1 USM, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
rozlicza niezwłocznie ze wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Właściciel lokalu z chwilą ustania członkostwa staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 USM, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 USM, według stanu na dzień ustania członkostwa.
3. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie, które należy dokonać bez zbędnej zwłoki od zaistnienia przesłanek, o których mowa w ust.1, tzn. w najszybszym terminie, w którym wykonanie rozliczenia będzie możliwe.
4. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego.
5. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego bądź obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
Spółdzielnia zastrzega sobie prawo potrącenia należności z tytułu zaległych opłat wraz z naliczonymi odsetkami za nieterminowe płatności, o których mowa w § 17 Statutu oraz kosztów procesów sądowych.

§ 27

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.
2. Umowa w której mowa w ust. 1 zawierana jest w formie pisemnej.

§ 28

1. W zakresie nieuregulowanym w Statucie i USM do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 USM. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1 a, które stosuje się odpowiednio.
3. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
4. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§ 29

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7 Statutu.

§ 30

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa § 21 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa § 21 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała warunków umowy określonych w § 21 ust. 2 pkt 1 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 31

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 PrSp stosuje się odpowiednio.

§ 32

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 33

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 34

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 7 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako ograniczone prawo rzeczowe jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 35

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. przed 09.09.2017 r., utraciła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 36

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 17 ust. 1 i ust. 2 Statutu.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały Zarządu sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Uchwała od dnia wejścia w życie stanowi podstawę oznaczenia lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali w formie aktu notarialnego na rzecz członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub Spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez Spółdzielnię na rzecz członków Spółdzielni lub innych osób.
3. Uchwała powinna określać:
 - 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, jako podstawową nieruchomość ewidencyjną, w której ustanawia się odrębną własność lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek, pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych, w tym piwnic lub pomieszczeń gospodarczych, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi.
 - 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
 - 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
 - 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej i wpisu do niej obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
6. 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.

§ 37

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, 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, osoby te zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części, wygasają najpóźniej z wygaśnięciem spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

§ 38

1. W razie śmierci osoby, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spadkobiercy powinni przedstawić Spółdzielni postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.
3. Podstawą ustanowienia pełnomocnika, o którym mowa w ust. 2 jest akt poświadczenia dziedziczenia lub postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku. Do czasu ustanowienia pełnomocnika, nie dłużej niż przez okres 1 roku od dnia otwarcia spadku, opłaty określone w § 17 ust. 1 i ust. 2 nie ulegną zwiększeniu, z zastrzeżeniem art. § 17 ust. 9 i 10.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 członkostwo powstaje odpowiednio od daty złożenia Spółdzielni oświadczenia w tym zakresie przez uprawnionych, którzy zgodnie rozstrzygnęli bez postępowania sądowego, kto będzie członkiem lub od daty prawomocnego postępowania sądu rozstrzygającego spór między kilkoma współuprawnionymi ubiegającymi się o członkostwo.
5. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 39

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 17 ust. 1, 2 i 8, 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 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio, tj. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a której lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 40

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 USM.
3. 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.

4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu przez członka bądź osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które wywodzą od nich swoje prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
5. W wypadkach wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
6. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
7. Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 41

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

§ 42

Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących.

Rozdział 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 43

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanawiane jest prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w USM i Statucie. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. 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 umowy pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią 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. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeśli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
10. 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.

§ 44

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

§ 45

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 44 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 17 ust. 1.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną,
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 46

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 44 ust. 1 Statutu -lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 44 ust. 1 Statutu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 44 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe lub znacznie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 47

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w niniejszym Statucie.

§ 48

1. Spółdzielnia jest uprawniona do żądania, ażeby w trybie procesu sąd orzekł o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku powstania:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 17 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) 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,
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 17 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1, 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ USM, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 49 Statutu,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 USM – osoba bliska, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 49

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat, o których mowa w § 17 ust. 1, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Powyższe roszczenie przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło.

§ 50

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Wartość ta nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Przez wartość rynkową lokalu określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego należy rozumieć wartość ustaloną zgodnie z art. 2 ust. 4 USM.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 § 17 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem dokonania wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które wywodzą od niej swoje prawa, w ciągu 3 miesięcy od wygaśnięcia tytułu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może przedłużyć termin opróżnienia lokalu do 6 miesięcy.
5. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 48 ust. 5, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 USM.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
8. Z wkładu mieszkaniowego, o którym mowa w ust. 7 potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 17 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 6, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
10. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 51

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 17 ust. 1.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Przepis ten nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 52

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w razie ziszczenia się przesłanek z § 47, § 48 i § 50, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowa określona w ust. 1 zawierana jest na warunkach dotychczasowej umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 44 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom określonym w ust. 1, które miały wspólnie zamieszkać z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od wystąpienia zdarzenia pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność czy osoba, uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 17 ust. 1.
5. Osoba o której mowa w ust. 3 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 44.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 50 Statutu.
7. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, 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.

Dział IV. Najem lokali.

§ 53

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz z osobami prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Dla lokali będących przedmiotem najmu stosuje się następujące kryteria:
 - 1) dla lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, dobór najemców następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, według zasad i warunków określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
 - 2) dla lokali mieszkalnych dobór najemców następuje:
 - a) w przypadku lokali zajmowanych przez osoby, wobec których sąd orzekł nakaz opróżnienia lokalu – według decyzji Zarządu,
 - b) w przypadku lokali zajmowanych przez osoby, które w chwili rozwiązania umowy najmu zamieszkiwały w tym lokalu – według decyzji Zarządu,
 - c) dla pozostałych lokali – w trybie przetargowym, na warunkach określonych regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą
3. Zasady i warunki najmu określają stosowne umowy zawarte pomiędzy Spółdzielnią a najemcą.

Dział V. Organy Spółdzielni.

§ 54

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Mieszkańców Nieruchomości.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka Rady Nadzorczej następuje w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów oddanych za odwołaniem przez organ, który dokonał wyboru. Odwołanie członka Zarządu następuje w tajnym głosowaniu zwykłą większością głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za przyjęciem uchwały oddano więcej głosów „za” niż łącznie głosów „przeciw” i wstrzymujących się”.
6. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadzane są z wyłączeniem ust. 5, według zasad określonych w § 68 i Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie.

§ 55

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 56

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnikiem osoby fizycznej, która nie ma zdolności do czynności prawnych albo ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jest jej ustawowy przedstawiciel.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Może być złożone w biurze podawczym Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika oraz członka udzielającego pełnomocnictwa, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
4. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i osoby zaproszone przez Zarząd.

§ 57

1. Członek Spółdzielni może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Mimo posiadania przez członka kilku tytułów prawnych do nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni, członkowi przysługuje jeden numer członkowski obejmujący wszystkie nieruchomości, także nowo nabyte. Jeżeli członek po pisemnym wezwaniu przez Spółdzielnię nie określi, z którego tytułu prawnego do nieruchomości chce uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, Spółdzielnia przypisuje go do tej części, w której posiada lokal najwcześniej nabyty.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych tytułów prawnych do nieruchomości.

§ 58

1. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500 Walne Zgromadzenie podzielone jest na części. Rada Nadzorcza ustala 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.
2. Walne Zgromadzenie, na którym dokonuje się wyboru członków Rady Nadzorczej, podzielone jest na 4 części, z zastrzeżeniem ust. 1.
3. Rada Nadzorcza przed Walnym Zgromadzeniem, na którym przeprowadzane będą wybory członków Rady Nadzorczej, dokonuje podziału nieruchomości na 17 obszarów wyborczych. Rada Nadzorcza nie może zaliczyć nieruchomości przyporządkowanych do jednego obszaru wyborczego do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 59

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 6) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, jej podziału i likwidacji,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 10) uchwalanie zmian do Statutu,
- 11) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

§ 60

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego a jego przedmiotem obrad są m.in. kwestie określone w § 59 pkt 2 (zwyczajne Walne Zgromadzenie).
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie (nadzwyczajne Walne Zgromadzenie).
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 61

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie - poprzez włożenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego, wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, jak również poprzez umieszczenie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłoszenia projektów uchwał i żądań, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
6. Członek ma prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Z materiałami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia może zapoznać się każdy członek po osobistym zgłoszeniu się do Zarządu Spółdzielni.

§ 62

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się bezwzględna większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu lub większość wymagana w USM lub Statucie, jeśli ustawa ta lub dane postanowienie Statutu przewidują inną większość.
4. Uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości, uważa się za podjętą, jeżeli była ona poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziało się 2/3 z ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części zarządza się głosowanie tajne z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 63

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą lub z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka, może być zaskarżona do sądu przez członka Spółdzielni lub Zarząd.

§ 64

1. Walne Zgromadzenie lub jego część otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera:
 - a) Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą pełnić tych funkcji.
 - b) Komisję Skrutacyjną w składzie: przewodniczący i dwóch członków.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 65

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. Protokół każdej części Walnego Zgromadzenia zawiera wyniki głosowań przeprowadzonych przez daną część, a Prezydium każdej części dokonuje zsumowania wyników głosowania nad poszczególnymi uchwałami swojej części i wszystkich wcześniej odbytych części Walnego Zgromadzenia. Prezydium ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonuje zsumowania wyników głosowania wszystkich części i ogłasza ostateczne wyniki głosowań całego Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części jest utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz., o czym informuje się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza.

§ 66

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 67

1. Rada Nadzorcza składa się z 17 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie, na okres wspólnej kadencji trwającej 3 lata.
2. Członkiem Rady Nadzorczej może być wyłącznie członek Spółdzielni. Jeśli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba posiadająca zadłużenie wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba, która na podstawie odrębnych umów świadczy usługi pod jakimkolwiek tytułem na rzecz Spółdzielni.
5. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być pełnomocnik osoby fizycznej, która nie ma zdolności do czynności prawnych albo ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby:
 - 1) będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
 - 2) skazane prawomocnym wyrokiem sądu za przestępstwo popełnione umyślnie. W przypadku uprawomocnienia się wyroku podczas trwania kadencji Rady Nadzorczej, ustaje wówczas członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni. Wszyscy kandydaci do Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenie o niekaralności.
7. Po upływie kadencji Rady Nadzorczej ustępujący jej członkowie mogą być do niej wybrani ponownie, przy czym nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.
8. Tryb i zasady wyboru członków Rady Nadzorczej określa Statut i Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 68

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród kandydatów zgłoszonych Zarządowi nie później niż na 15 dni przed odbyciem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części, którego porządek obrad obejmuje podjęcie uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej. Zgłoszenie kandydata wymaga formy pisemnej. W przypadku dokonywania zgłoszenia przez osobę inną niż kandydat zgłoszenie jest ważne wyłącznie w przypadku, gdy załączona jest do niego pisemna zgoda kandydata na zgłoszenie jego kandydatury i kandydowanie do Rady Nadzorczej.
2. Do Rady Nadzorczej zostaje wybranych 17 członków Spółdzielni, po jednej osobie z każdego obszaru wyborczego, które w głosowaniu przeprowadzonym na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia otrzymały największą liczbę głosów. W przypadku, gdy kilku członków z tego samego obszaru wyborczego uzyskało po 4 częściach taką samą ilość głosów, do Rady Nadzorczej zostaje wybrany ten kandydat, który na swojej części Walnego Zgromadzenia otrzymał większą ilość głosów. Jeżeli pomimo zastosowania powyższej procedury nie będzie możliwy wybór jednego kandydata z danego obszaru wyborczego, Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonuje wyboru poprzez losowanie.
3. Przed upływem kadencji członek Rady Nadzorczej może być odwołany w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej.
4. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w razie niewywiązywania się ze swoich obowiązków, nadużycia prawa członka Rady Nadzorczej lub istotnego naruszenia prawa, a także norm współżycia społecznego.

5. W przypadku odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji lub wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej z innego powodu Rada Nadzorcza działa do końca kadencji w pomniejszonym składzie, chyba że liczba jej członków będzie mniejsza niż 14. W takim przypadku Walne Zgromadzenie wybiera na okres pozostały do końca kadencji Rady Nadzorczej członków Rady Nadzorczej w liczbie wymaganej dla osiągnięcia pełnego składu Rady Nadzorczej. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, członkami Rady Nadzorczej wybranymi w trybie określonym w niniejszym ustępie, zostają osoby, które uzyskały łącznie największą liczbę głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 69

1. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części, na którym dokonano ogłoszenia jej składu.
2. Kadencja Rady Nadzorczej upływa z dniem odbycia zwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części w roku, który jest kalendarzowo trzecim rokiem trwania kadencji Rady Nadzorczej, z chwilą ogłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej.

§ 70

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 2) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
- 4) wybór i odwoływanie członków Zarządu Spółdzielni oraz ustalanie ich liczby,
- 5) ocena działalności członków Zarządu Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od jego decyzji,
- 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej każdorazowo przez nią upoważnionych w formie uchwały,
- 12) uchwalanie i uchylanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia i Zarządu Spółdzielni,
- 13) uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni,
- 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na remonty budynków,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania z lokali, naliczania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi,
- 16) dokonywanie podziału Walnego Zgromadzenia na części,
- 17) nadzór nad działalnością Rad Mieszkańców Nieruchomości,

- 18) podejmowanie uchwał w sprawie uchylania wniosków bądź nieprzyjęcia opinii Rad Mieszkańców Nieruchomości, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub Zarządu. O fakcie uchylenia wniosku bądź nieprzyjęcia opinii Rada Nadzorcza powiadamia Radę Mieszkańców Nieruchomości wraz z uzasadnieniem w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia przekazania wniosku lub opinii do Zarządu Spółdzielni przez Radę Mieszkańców Nieruchomości,
- 19) uczestniczenie w kontrolach państwowych organów kontrolnych i lustracji,
- 20) podejmowanie uchwał w sprawie rozpoczęcia i realizacji inwestycji budowlanych,
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta, który dokona sprawdzenia sprawozdania finansowego po zakończeniu roku obrachunkowego,
- 22) powoływanie komisji tematycznych zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej.

§ 71

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Wymienione czynności w ust. 1 ma prawo wykonywać Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca oraz Przewodniczący Komisji Rewizyjnej. Natomiast pozostali członkowie Rady Nadzorczej muszą uzyskać pisemne pełnomocnictwo od Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej może wydać takie upoważnienie tylko członkom Komisji Rewizyjnej. O tych faktach musi być powiadamiany Przewodniczący Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 72

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu jawnym powołuje w miarę potrzeby komisje tematyczne Rady, ustalając zakres ich działania w oparciu o uchwalone regulaminy.
2. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swego grona Przewodniczącego, jego Zastępcę, Sekretarza i Przewodniczących komisji tematycznych.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na dwa miesiące, Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części, w ciągu 7 dni od daty ogłoszenia składu Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
4. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca zobowiązani są zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na wniosek 1/5 jej członków lub na wniosek Zarządu, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
5. Z tytułu wykonywania obowiązków członka Rady Nadzorczej członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach Rady, niezależnie od ilości posiedzeń w miesiącu, stanowiące określony procent minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu, według następujących zasad:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 60 %,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Sekretarz Rady Nadzorczej – 55 %,
 - 3) Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – 50%,
 - 4) członkowie Komisji Rewizyjnej – 30%,
 - 5) członkowie Rady Nadzorczej pełniący funkcję Przewodniczących komisji tematycznych – 40%,
 - 6) pozostali członkowie Rady Nadzorczej uczestniczący w posiedzeniach Rady Nadzorczej i komisji tematycznych – 25%,
 - 7) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 10%.
6. Każdy członek Rady Nadzorczej może zrezygnować z pobierania ryczałtu składając pisemne oświadczenie.

§ 73

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

Rozdział 3. Zarząd.

§ 74

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Prezes Zarządu jest równocześnie kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkiem Zarządu może być także osoba niebędąca członkiem Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza nawiązuje z członkiem Zarządu stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę lub powołania.
5. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą uchwałą podjętą zwykłą większością głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nieudzielenia mu absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 62 ust. 1.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 75

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 76

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali, umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali oraz umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
- 3) zawieranie umów o budowę lokali,
- 4) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno- kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez zwyczajne Walne Zgromadzenie,
- 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 10) udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych w imieniu Spółdzielni,
- 11) opracowywanie strategii rozwoju Spółdzielni,
- 12) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu, o którym mowa w § 9 ust. 1,
- 13) przyjmowanie do realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 14) rozpatrywanie wniosków i przyjmowanie opinii Rad Mieszkańców Nieruchomości.

§ 77

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

§ 78

1. Zarząd składa się z trzech do pięciu osób, w tym Prezesa i jego Zastępców. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc.
4. Do ważności uchwał Zarządu wymagana jest obecność na danym posiedzeniu większości aktualnej liczby członków Zarządu, w tym Prezesa lub jego Zastępców.
5. Zasady i tryb pracy Zarządu oraz powoływania i odwoływania pełnomocników, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz podział zadań, obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności Prezesa i Zastępców Prezesa, jako kierownika i zastępców kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 4. Rady Mieszkańców Nieruchomości.

§ 79

1. Rada Mieszkańców Nieruchomości ma prawo do reprezentowania członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości w zakresie spraw zawartych w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rad Mieszkańców Nieruchomości uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Poprzez nieruchomość należy rozumieć wydzielony ewidencyjnie grunt wraz z infrastrukturą techniczną oraz budynkami mieszkalnymi lub garażowymi.
3. Rada Mieszkańców Nieruchomości składa się z 3 do 9 członków wybranych przez członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, na okres kadencji trwającej trzy lata.
4. Członkostwa w Radzie Mieszkańców Nieruchomości nie można łączyć z członkostwem w Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Wybory do Rad Mieszkańców Nieruchomości organizuje Zarząd Spółdzielni zwołując zebrania, przy czym dopuszcza się możliwość przeprowadzenia wyborów podczas przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia, na którym dokonuje się wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
6. Wybory do Rady Mieszkańców Nieruchomości dokonywane są w sposób jawny, spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych spośród członków Spółdzielni z danej nieruchomości w dniu zebrania. Przed przeprowadzeniem głosowania obecni na zebraniu członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości podejmują uchwałę określającą dokładną liczbę członków swojej Rady Mieszkańców Nieruchomości.
7. Wybory do Rady Mieszkańców Nieruchomości dokonywane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę obecnych na zebraniu członków Spółdzielni z danej nieruchomości, przy czym członkami Rady Mieszkańców Nieruchomości zostają wybrani członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów.
8. Rada Mieszkańców Nieruchomości składa do Spółdzielni sprawozdanie z 3 letniej działalności, w terminie co najmniej 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

§ 80

1. Kadencja Rady Mieszkańców Nieruchomości rozpoczyna się z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części, na którym dokonano ogłoszenia składu Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Kadencja Rady Mieszkańców Nieruchomości upływa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części w roku, który jest kalendarzowo trzecim rokiem trwania kadencji Rady Nadzorczej, z chwilą ogłoszenia nowego składu Rady Nadzorczej.

3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni, utraty prawa do lokalu w danej nieruchomości bądź odwołania członka przez zebranie zwołane na wniosek 1/5 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 do końca kadencji Rada Mieszkańców Nieruchomości działa w pomniejszonym składzie. Skład Rady Mieszkańców Nieruchomości nie może być mniejszy od składu minimalnego wynoszącego 3 członków.
5. W przypadku zmniejszenia się składu osobowego poniżej wymaganego minimum, pozostali członkowie Rady Mieszkańców Nieruchomości lub 1/5 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości, wnoszą do Zarządu Spółdzielni o zwołanie nadzwyczajnego zebrania w terminie do 10 dni od dnia utraty mandatu przez dotychczasowego członka. Zarząd Spółdzielni w terminie 21 dni od dnia otrzymania w/w wniosku zwołuje nadzwyczajne zebranie w celu przeprowadzenia wyborów uzupełniających spośród członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości.
6. W przypadku złożenia rezygnacji przez wszystkich członków Rady Mieszkańców Nieruchomości, Zarząd Spółdzielni na wniosek 1/5 członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku od członków Spółdzielni, zwołuje nadzwyczajne zebranie w celu wyłonienia nowego składu Rady Mieszkańców Nieruchomości, który działa do końca kadencji Rady Nadzorczej zgodnie z § 80 ust. 2.
7. Członkowie Rady Mieszkańców Nieruchomości nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Mieszkańców Nieruchomości oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
8. Członkami Rady Mieszkańców Nieruchomości nie mogą być członkowie Spółdzielni posiadający prawa do lokali w danej nieruchomości, którzy na podstawie odrębnych umów świadczą usługi pod jakimkolwiek tytułem na rzecz Spółdzielni.

§ 81

1. Rada Mieszkańców Nieruchomości są organem o charakterze pomocniczym dla pozostałych organów Spółdzielni w zakresie bieżącego funkcjonowania Spółdzielni obejmującym obszar danej nieruchomości. Do zakresu działania Rady Mieszkańców Nieruchomości należy:
 - 1) współdziałanie z Zarządem przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości położonej na obszarze funkcjonowania danej Rady Mieszkańców Nieruchomości,
 - 2) sprawdzanie zrealizowanych i planowanych kosztów utrzymania danej nieruchomości,
 - 3) wnioskowanie w sprawie ustalania wysokości odpisu na fundusz remontowy w kwocie wyższej niż odpis ustalany dla danej nieruchomości przez Radę Nadzorczą,
 - 4) współdecydowanie w sprawie tworzenia i realizacji planu remontów dotyczących danej nieruchomości,
 - 5) współdecydowanie o rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w lokalach użytkowych danej nieruchomości.
 - 6) opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, na wniosek strony zainteresowanej,
 - 7) ocena kandydatur na sprzątaczkę i gospodarzy domów oraz opiniowanie ich pracy,
 - 8) branie udziału w przetargach, przeglądach i odbiorach dotyczących danej nieruchomości w granicach dopuszczonych prawem, w charakterze obserwatora z możliwością dołączania do protokołów uwag kierowanych przez mieszkańców nieruchomości.
2. Rada Mieszkańców Nieruchomości ma prawo żądać od Zarządu informacji związanych z ponoszonymi wszystkimi kosztami nieruchomości, nie częściej jednak niż raz na kwartał.
3. Rada Mieszkańców Nieruchomości kończy kadencję po trzech latach działalności, złożeniem sprawozdania ze swej działalności i wyborem na Nieruchomości nowej Rady Mieszkańców Nieruchomości.

§ 82

1. Przewodniczący Rad Mieszkańców Nieruchomości w okresie swojej trzyletniej kadencji otrzymują ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne, na wydatki związane z pracą Rad, w wysokości do 16 % minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w stosownych przepisach prawa, które obciąża koszty danej nieruchomości.
2. Proporcje procentowego podziału ryczałtowego wynagrodzenia w zależności od ilości lokali mieszkalnych i usługowych w danej nieruchomości wynoszą:
 - 1) do 100 lokali – 8 % minimalnego wynagrodzenia określonego w ust. 1,
 - 2) od 101 lokali do 200 lokali – 10 % minimalnego wynagrodzenia określonego w ust. 1,
 - 3) od 201 lokali do 300 lokali – 12 % minimalnego wynagrodzenia określonego w ust. 1,
 - 4) powyżej 300 lokali – 14 % minimalnego wynagrodzenia określonego w ust. 1
3. Rada Mieszkańców Nieruchomości, po uzyskaniu pozytywnego wyniku w referendum na swojej nieruchomości, może wystąpić do Rady Nadzorczej o zmianę wysokości procentowego podziału ryczałtowego wynagrodzenia, co Rada Nadzorcza zatwierdza poprzez podjęcie stosownej uchwały.

§ 83

Szczegółowy zakres działania Rady Mieszkańców Nieruchomości i tryb zwoływania zebrań członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości określa Regulamin Rady Mieszkańców Nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 84

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. Na czas pełnienia funkcji członka Zarządu mandat członka Rady Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć, jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o jego odwołaniu, a w przypadku członka Rady Nadzorczej - zawiesza go w pełnieniu funkcji do najbliższego Walnego Zgromadzenia.
5. Rada Nadzorcza zobowiązana jest wystąpić z pisemnym wnioskiem do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia projektu uchwały o odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 85

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

§ 86

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

Dział VI. Gospodarka Spółdzielni.

§ 87

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w celu zapewnienia korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze:
 - 1) fundusze własne:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych,
 - 2) fundusze celowe:
 - a) fundusz remontowy,
 - b) fundusz społeczno-kulturalny,
 - c) inne fundusze celowe w razie potrzeb,
 - 3) inne fundusze:
 - a) fundusz świadczeń socjalnych,
 - b) fundusz nagród.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 6 ust. 1, a przychodami z opłat, o których mowa w § 17 ust. 1-4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Inne fundusze nieobciążające kosztów działania Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej nie wymaga się przy tworzeniu funduszy, które są obligatoryjne na podstawie przepisów prawa.
7. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2 i 6 określają stosowne przepisy i regulaminy.

§ 88

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 89

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozliczana jest bezwynikowo. Definicję zasobów mieszkaniowych określa Regulamin Gospodarki Zasobami Lokalowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Wynik finansowy na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów prawa stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem następującej kolejności potrzeb Spółdzielni:
 - 1) na pokrycie straty z lat ubiegłych,
 - 2) co najmniej 5% nadwyżki bilansowej przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych,
 - 3) na remonty i inwestycje w zakresie mienia Spółdzielni,
 - 4) na utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
 - 5) na inne cele.

§ 90

Straty bilansowe niepokryte z nadwyżki bilansowej Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, zgodnie z Regulaminem zasad gospodarki finansowej.

§ 91

Rokiem obrachunkowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

Dział VII. Lustracja.

§ 92

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W Spółdzielni w okresie budowania przez nią budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w Spółdzielni w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 lub 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni, na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

§ 93

Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków,
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych,
- 4) wskazywanie członkom nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

§ 94

Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w Spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.

Dział VIII. Postanowienia przejściowe i końcowe.

§ 95

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r., tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 96

1. Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie zwołane w 4 częściach, w dniach od 04.06.2018 r. do 07.06.2018 r.
2. Zmiana Statutu następuje bądź przez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych postanowień, bądź przez uchwalenie całości aktualizowanego Statutu. Statut i jego zmiany obowiązują od daty zarejestrowania przez sąd. Zmiana Statutu wymaga uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
3. Istniejące w dniu zmiany Statutu prawa majątkowe będą oceniane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

§ 97

Zmiany wprowadzone do Statutu nie mogą ograniczać uprawnień majątkowych członków, nabytych na podstawie poprzednio obowiązujących postanowień Statutu, chyba, że taki skutek wynika z przepisów prawa.

§ 98

Pozostały po likwidacji majątek Spółdzielni przeznaczają się na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia zgodnie z Prawem spółdzielczym.

§ 99

W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 100

Do spraw sądowych wszczętych i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, tj. przed 09.09.2017 r., stosuje się przepisy tej ustawy.