

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „WSPÓLNOTA”

w Będzinie

Tekst jednolity

Spis treści

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

DZIAŁ II. Członkowie

DZIAŁ III. Prawa i obowiązki członków.

DZIAŁ IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

DZIAŁ V. Wpisowe, udziały i wkłady

Rozdział I. Wpisowe i udziały.

Rozdział II. Wkłady mieszkaniowe

Rozdział III. Wkłady budowlane

DZIAŁ VI. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

DZIAŁ VII. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

DZIAŁ VIII. Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków

DZIAŁ IX. Zamiany

DZIAŁ X. Używanie lokali

DZIAŁ XI. Opłaty za używanie lokali

DZIAŁ XII. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy lokatorskiego prawa do lokalu

DZIAŁ XIII. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu

DZIAŁ XIV. Najem lokali

DZIAŁ XV. Ustanie członkostwa

DZIAŁ XVI. Skutki ustania członkostwa

Rozdział I. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

Rozdział II. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego

Rozdział III. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów spółdzielczego prawa do lokalu.

DZIAŁ XVII. Organy Spółdzielni.

Rozdział I. Walne Zgromadzenie

Rozdział II. Rada Nadzorcza

Rozdział III. Z a r z ą d

Rozdział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

DZIAŁ XVIII. Gospodarka Spółdzielni.

DZIAŁ XIX. Postanowienia końcowe.

DZIAŁ XX . Przepisy przejściowe.

STATUT

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” W BĘDZINIE

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2.

Spółdzielnia nosi nazwę SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WSPÓLNOTA” w Będzinie zwana dalej Spółdzielnią.

§ 3.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Będzin, ulica Zwycięstwa 12.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Będzina
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest :

1. Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - PKD 41.20.Z
2. Pozostałe ubezpieczenia osobowe oraz ubezpieczenia majątkowe dot. wyłącznie ubezpieczeń innych niż ubezpieczenie na życie - PKD 65.12.Z
3. Reasekuracja - PKD 65.20.Z
4. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - PKD 68.10.Z
5. Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - PKD 68.20.Z
6. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami - PKD 68.31.Z
7. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie - PKD 68.32.Z
8. Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach - PKD 81.10.Z

Przedmiot działalności realizuje przez:

1. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
2. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
3. Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
4. Ustanawianie na rzecz członków spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
5. Ustanawianie na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży);
6. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
7. Prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i środowiska.

DZIAŁ II. Członkowie

§ 5.

1. Członkami Spółdzielni może być każda osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z wyłączeniem jej prawa do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W poczet członków Spółdzielni może być przyjęty pracownik Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie.
5. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni, jeżeli:
 - a/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię;
 - b/ przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynęło więcej niż jeden rok i zgromadziła środki na wkład mieszkaniowy;
 - c/ ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego;
 - d/ jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem;
 - e/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem lokalu w przetargu oraz w celu oczekiwania na mieszkanie.
6. Zarząd może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, gdy liczba członków oczekujących zarejestrowanych w Spółdzielni przekracza 200 osób.

§ 6.

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.

Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal ubiega się - mieszkalny czy użytkowy, oraz dane dotyczące wkładów.Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego upoważnionych przez Zarząd, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni:
- 1/ osoby, która nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu, licytacji, jeżeli odpowiada ona wymaganiom statutu;
 - 1a/ nabyła prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy;
 - 2/ osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni;
 - 3/ osoby, której małżeństwo z członkiem Spółdzielni ustało na skutek rozvodu lub unieważnienia, jeżeli deklaracja została złożona przed upływem roku od uprawomocnienia się wyroku;
 - 4/ ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności.
5. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie uchwały odmownej, w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3-ch miesięcy. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

DZIAŁ III. Prawa i obowiązki członków.

§ 7.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
- 1/ czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni;
 - 2/ prawo do zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
 - 3/ prawo do żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw;
 - 4/ zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia;
 - 5/ prawo otrzymania bezpłatnie odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu;
 - 6/ prawo otrzymania odpłatnie w terminie do 21 dni od daty złożenia wniosku dokumentów, których udostępnienie przewidują przepisy prawa.
Koszt sporządzenia kopii jednej strony dokumentu wynosi 0,80 zł.
 - 7/ prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
 - 8/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w statucie;
 - 9/ prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń i wspólnych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem;
 - 10/ prawo do przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu;
 - 11/ prawo do zamiany lokalu,
 - 12/ prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni oraz wspólnych pomieszczeń według zasad określonych w statucie i regulaminach wewnętrznych spółdzielni;
 - 13/ prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.

3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności, gdy te umowy zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa zgodnie z ustawą o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, o ile ten przedsiębiorca zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.

§ 8.

Członek jest obowiązany :

- 1/ przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
- 2/ wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały;
- 3/ wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka lub na podstawie § 5 ust. 4 Statutu;
- 4/ uiszczać terminowo opłaty w pełnej wysokości za używanie lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu;
- 5/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka;
- 6/ dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
- 7/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 8/ korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym;
- 9/ na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
- 10/ w pełni pokrywać wydatki związane z uzupełnieniem lub stworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali;
- 11/ pokryć koszty nabycia przez spółdzielnię własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntu;
- 12/ członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zawierając umowę o przeniesienie własności lokalu ponosi wszystkie koszty z tym związane, a w szczególności:
 - a/ całkowite koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - b/ podatek od czynności cywilno-prawnych, opłaty skarbowe oraz opłaty kancelaryjne;
 - c/ koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do tej księgi;
 - d/ dokonuje spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem;
- 13/ w wypadku modernizacji budynku finansowanej funduszami własnymi Spółdzielni / udziałowym, zasobowym, remontowym i modernizacyjnym / przed 31 lipca 2007r. członek spółdzielni, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca własnościowe prawo do lokalu uzupełnia wkład mieszkaniowy lub budowlany;
- 14/ uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu / przydziale/;
- 15/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
- 16/ niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
- 17/ udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 18/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
- 19/ wykonywać inne obowiązki określone w statucie, regulaminach i innych przepisach wewnątrzspółdzielczych.

DZIAŁ IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 9.

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 21 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

DZIAŁ V. Wpisowe, udziały i wkłady

Rozdział I. Wpisowe i udziały.

§ 10.

1. Wpisowe wynosi 0,25 minimalnego wynagrodzenia a dla osób ubiegających się o uzyskanie członkostwa po zmarłym członku 0,125 minimalnego wynagrodzenia.
Udział członkowski wynosi jedno minimalne wynagrodzenie, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zmianami).
2. Członkowie zobowiązani są wnieść do spółdzielni następującą ilość udziałów:

a/ członek ubiegający się o lokal mieszkalny	0,75 udziału
b/ członek ubiegający się o lokal użytkowy	2 udziały
c/ członek ubiegający się o garaż	0,75 udziału
d/ osoba ubiegająca się o uzyskanie członkostwa po zmarłym członku wnosi 0,25 udziału określonego w ust. 1.	
3. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.
Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Za sporządzenie przez Spółdzielnię zaświadczeń:
 - 1/ o przysługującym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego pobiera się opłatę w wysokości 20,00 zł;
 - 2/ o założenie księgi wieczystej 20,00 zł;
 - 3/ w sprawie rejestracji wniosku o zmianę mieszkania na mniejsze, większe i równorzędne 10 zł;
 - 4/ za realizację zamiany mieszkania na większe i równorzędne 30 zł;
 - 5/ innych wydawanych na własną prośbę członków lub osób zainteresowanych 5 zł.

Rozdział II. Wkłady mieszkaniowe

§ 11.

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię) na sfinansowanie kosztów budowy.
3. Przy zwrocie należności z tytułu wkładu mieszkaniowego członek otrzymuje kwotę nie wyższą od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal.
4. Zaliczka na wkład mieszkaniowy nie może być mniejsza od kwoty wypłaconej z tytułu wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu oraz kwoty określonej przez kredytodawcę.
5. Do obliczenia wartości lokalu przyjmuje się wartość rynkową zgodnie z operatem rzeczoznawcy majątkowego.
6. Wkład mieszkaniowy, względnie zaliczkę członek obowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu mieszkalnego w wysokości określonej przez Zarząd.
7. Członek – osoba bliska uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany na dzień ustanowienia mu tego prawa.
8. W przypadku zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej, osoba bliska wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg wartości rynkowej lokalu na dzień ustanowienia mu tego prawa.
9. W przypadku dokonywania zamian spółdzielczych lokatorskich praw do lokali, osoby dokonujące zamiany wnoszą wkład mieszkaniowy zwaloryzowany wg wartości rynkowej lokalu na dzień dokonywania zamiany.
10. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.
11. W przypadku braku zainteresowania danym lokalem oferowanym do przetargu Zarząd ma prawo obniżyć cenę m² mieszkania określonego operatem o 10% dla każdego kolejnego przetargu.

Rozdział III. Wkłady budowlane.

§ 12.

1. Wysokość wkładu budowlanego odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.
3. Zwrot wkładu budowlanego na mieszkanie w stosunku do którego wygasło własnościowe prawo równy jest wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty jaką uzyska Spółdzielnia od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
Z wartości rynkowej potrąca się nie wniesioną część wkładu i kredytu wraz z odsetkami.

4. Zaliczka na wkład budowlany nie może być mniejsza od kwoty wypłaconej z tytułu wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu oraz od kwoty określonej przez kredytodawcę.
5. Wkład względnie zaliczkę członek zobowiązany jest wnieść przed objęciem lokalu w wysokości określonej w pkt 4.
Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
6. Z wartości rynkowej potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal i członka.
7. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
8. W przypadku braku zainteresowania danym lokalem oferowanym do przetargu Zarząd ma prawo obniżyć cenę m² mieszkania określonego operatem o 10% dla każdego kolejnego przetargu.

DZIAŁ VI. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 13.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 14.

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

§ 15.

1. W wypadkach gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte przez Spółdzielnię z mocy prawa Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
W takim przypadku stosuje się przepis § 13 ust.2. Zbycie prawa do części lokalu jest nieważne.

§ 16.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 17.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 18.

Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 19.

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

DZIAŁ VII. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 20.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a spółdzielnią. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni - osoby prawnej.

§ 21.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 22.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

§ 23.

1. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
2. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 24.

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§ 25.

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

DZIAŁ VIII. Zasady zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków.

§ 26.

1. Realizacja wniosków o mieszkanie na rzecz członków następuje w kolejności wynikającej z rejestru umów na warunkach:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - prawa odrębnej własności lokalu
2. Informację o wolnych mieszkaniach Spółdzielnia ogłasza w terminie od 1-14 dnia każdego miesiąca przez umieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu i administracjach osiedlowych.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest co najmniej raz zawiadomić pisemnie członków oczekujących o konieczności zapoznawania się z ogłoszeniami zamieszczonymi na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i administracjach osiedlowych w celu zapewnienia im możliwości skorzystania z prawa pierwszeństwa w ustanowieniu i przeniesieniu odrębnej własności lokalu do którego spółdzielcze lokatorskie prawo wygasło za wartość rynkową.
4. Pierwszeństwo w nabyciu mają członkowie oczekujący, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i w terminie wskazanym przez Zarząd dokonają wpłaty wartości rynkowej lokalu i przystąpią do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku członków pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
5. Jeżeli żaden z członków oczekujących nie skorzystał z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, nie dokonał w terminie wskazanym przez Zarząd wpłaty wartości rynkowej lokalu Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg ofertowy na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności nie później niż do 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.
6. Ogłoszenie przetargu następuje przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni. Ogłoszenie musi zawierać: nazwę i adres Spółdzielni, opis i lokalizację lokalu mieszkalnego, wartość rynkową lokalu, wysokość i termin wpłaty wadium, miejsce i termin otwarcia ofert. W przetargu mogą uczestniczyć osoby fizyczne.
7. Osoby składające oferty są zobowiązane wpłacić wadium. Nie wpłacenie wadium skutkuje nieważnością oferty. Spółdzielnia dokonuje zwrotu wadium wszystkim oferentom, oprócz wadium wpłaconego przez osobę, której oferta została wybrana. Wpłacone wadium przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet ceny. Wadium przepada jeżeli osoba, która zaoferowała najwyższą cenę w terminie 7 dni od daty przetargu nie dokona wpłaty zaoferowanej ceny i w terminie wskazanym przez Zarząd nie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

8. Otwarcia ofert dokonuje Komisja przetargowa, która stwierdza ilość złożonych ofert, ich ważność. Następnie odczytuje imię i nazwisko oferenta, zaproponowaną cenę, datę wpłaty wymaganego wadium. Komisja w obecności oferentów stwierdza, która z osób uczestniczących w przetargu zaproponowała najwyższą cenę.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje ustanowienia odrębnej własności lokalu.
10. Inne postanowienia regulujące tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu określa Regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
11. Spółdzielnia bez podania przyczyny może unieważnić przetarg, odwołać przetarg lub wycofać z przetargu konkretny lokal.

DZIAŁ IX. Zamiany.

§ 27.

1. Członkowie spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.
2. Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami o których mowa w ust.1 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali i zawarcia umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Zamiana mieszkania na lokal stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa do lokalu wymaga przeniesienia prawa w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 28.

Wnioski o zamianę Zarząd realizuje przez:

- 1/ zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany;

DZIAŁ X. Używanie lokali.

§ 29.

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie i statucie.
2. Członek, który zamieszkał w lokalu mieszkalnym, może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu bez zgody Spółdzielni, jeżeli nie będzie to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
3. Z chwilą wygaśnięcia członkostwa członek zobowiązany jest lokal przekazać na rzecz spółdzielni w stanie pustym.
4. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, może ten lokal w całości lub w części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie bez zgody Spółdzielni, jeżeli nie będzie to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

§ 30.

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

Dział XI. Opłaty za używanie lokali.

§ 31.

1. Za używanie lokali członkowie którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie opłat. Opłata ta może być pomniejszona o część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na swoje lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem swoich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez wnoszenie opłat.
4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem swoich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone wg zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków, śmieci i innych opłat,
7. Opłaty niezależne od Spółdzielni takie jak : opłaty za wywóz nieczystości, opłaty za energię elektryczną, ciepłą, gaz, opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków nie podlegają procedurze określonej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1,2,3,4 solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” – oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości, o której mowa w § 109 ust.1 statutu.

11. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 10, ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
12. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 32.

1. Opłaty o których mowa w § 31 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, a w kasach Banku Spółdzielczego w Będzinie i PKO BP w Będzinie do dnia 25 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczenia opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji danego lokalu , a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez osoby zajmujące lokal.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 31 spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe wg stawki obowiązującej w danym okresie. Zarząd może częściowo umorzyć odsetki.
4. Członek, właściciel nie będący członkiem, osoba nie będąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do spółdzielni.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiące mienie spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
7. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.
8. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu.

Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

DZIAŁ XII. Zasady przeniesienia własności lokalu dla posiadaczy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 33.

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 spłaty zobowiązań określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 34.

Wpłaty, o których mowa w § 33 wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie wskazanym w pisemnym powiadomieniu członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu pod rygorem odmowy sporządzenia umowy przeniesienia własności lokalu.

§ 35.

Wartość rynkową lokalu określa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 36.

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 33 przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 37.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 33, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku spółdzielnia nie wypłaca spadkobiercom wartości rynkowej lokalu i uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 38.

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

DZIAŁ XIII. Zasady przeniesienia własności lokali dla posiadaczy własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.

§ 39.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zobowiązań określonych ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, a w szczególności :
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 31 statutu.
2. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest

obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 39 ust.1.

§ 40.

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

§ 41.

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

§ 42.

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24' ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz.1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387).

§ 43.

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.

DZIAŁ XIV . Najem lokali.

§ 44.

Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być zarówno członkowie i inne osoby fizyczne pełnoletnie o pełnej zdolności do czynności prawnych oraz osoby prawne.

§ 45.

1. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

§ 46.

Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się.

Wysokość zabezpieczenia i termin wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.

DZIAŁ XV. Ustanie członkostwa.

§ 47.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1/ wystąpienia członka,
- 2/ wykluczenia członka,
- 3/ wykreślenia członka,
- 4/ skreślenia,
- 5/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 48.

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 49.

1. W razie zmiany miejsca stałego zamieszkania i przystąpienia w nowym miejscu zamieszkania do spółdzielni mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia i żądać niezwłocznego przekazania przez nią wniesionych udziałów i wkładów do Spółdzielni w nowym miejscu zamieszkania.
2. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w powstałych w tym roku stratach Spółdzielni, do której przystąpił.

§ 50.

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub z zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek :
 - 1/ świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom;
 - 2/ poważnie narusza zasady współżycia społecznego, mimo pisemnych wezwań Spółdzielni do zaniechania tych naruszeń;
 - 3/ uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 4/ uporczywie uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 5/ świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień;
 - 6/ zalega z płaceniem czynszu za okres 2 m-cy;
 - 7/ narusza postanowienia § 8 Statutu Spółdzielni.

§ 51.

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawnionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1/ nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2/ nie dopełnił obowiązku dobrowolnego złożenia rezygnacji z członkostwa w związku ze zbyciem lub podziałem garażu lub mieszkania,

- 3/ został przyjęty w poczet członków na zasadzie § 5 ust. 4 statutu i nie pozostaje w stosunku pracy w spółdzielni o ile nie ubiega się o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu,
- 4/ zlikwidował lub dokonał cesji na inną osobę książeczki mieszkaniowej, która była podstawą uzyskania członkostwa
- 5/ Spółdzielnia nie może uzyskać kontaktu z członkiem.

§ 52.

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim zawiadomieniu i wysłuchaniu członka.
2. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji i doręcza członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Zawiadomienie zwrócone na skutek niepodjęcia w terminie względnie nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje prawo:
 - 1) odwołania się do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu;
 - 2) prawo zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do Sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
4. Członkowi, który skorzystał z prawa odwołania się do Walnego Zgromadzenia przysługuje prawo uczestniczenia w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem, nie później jednak niż w ciągu 12 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. O terminie Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na 21 dni przed tym terminem. Nie podjęcie przez członka wezwania uznaje się za doręczone.
5. Uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego podejmuje Zarząd. Od uchwały Zarządu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały. Jeżeli w tym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 53.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni od dnia zgonu, a gdy chodzi o osobę prawna- ze skutkiem od dnia jej wykreślenia z krajowego rejestru sądowego.

DZIAŁ XVI. Skutki ustania członkostwa.

Rozdział I. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 54.

1. Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. W razie gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od

niego wywodzą się obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

§ 55.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek ten nie złoży deklaracji członkowskiej w terminie, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 6 m-cy, uprzedzając, że niedopełnienie tego obowiązku może powodować podjęcie uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
4. Jeżeli małżonek nie złoży deklaracji członkowskiej w terminie, o którym mowa w ust.3 Spółdzielnia wyznaczy w tym celu dodatkowy termin nie krótszy niż 6-mcy, uprzedzając, że niedopełnienie tego obowiązku może powodować podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 56.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub nie dokonania czynności o której mowa w paragrafie 55 ust. 2 i 4 statutu, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonek, dzieci i inne osoby bliskie mają roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu w kolejności przysługującej byłemu członkowi, przy czym małżonkowi roszczenie to przysługuje niezależnie od miejsca zamieszkania.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej i pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Rozdział II. Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu.

§ 57.

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności mieszkania.

- W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego ze współmałżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania przysługiwało wspólnie, przepisy ustępu 1 stosuje się odpowiednio.

§ 58.

1. W razie śmierci członka przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu wkład budowlany wraz ze związanymi z nim uprawnieniami przechodzi na spadkobierców.
2. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu lub zamieszkaniem przez członka w danym lokalu, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim byłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie odrębnej własności lokalu po byłym członku.
3. Opróżnienie lokalu, do którego prawo wygasło, następuje w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

§ 59.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu / zrzeczenie się prawa / prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu użytkowego należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 31 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 60.

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

Rozdział III. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 61.

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu.

Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal.

2. Z wartości rynkowej potrąca się:

- a/ przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy;
- b/ nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji;
- c/ kwoty zaległych opłat o których mowa w § 31 statutu;
- d/ koszty określenia wartości rynkowej lokalu;
- e/ inne należności spółdzielni.

3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata następuje nie wcześniej niż wpłata dokonana przez osobę obejmującą lokal.

§ 62.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu gdy roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy lub jego część zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu na dzień wygaśnięcia prawa.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wkładu mieszkaniowego jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 63.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.
2. Z wartości rynkowej potrąca się:
 - a/ przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową , w tym w szczególności nie wniesiony wkład budowlany;
 - b/ kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami;
 - c/ kwoty zaległych opłat o których mowa w § 31 statutu;
 - d/ koszty określenia wartości rynkowej lokalu;
 - e/ inne należności spółdzielni.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Wypłata następuje nie wcześniej niż wpłata dokonana przez osobę obejmującą lokal.

§ 64.

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1/ z tytułu udziałów;
- 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego, na dzień ustania członkostwa /wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu/;
- 3/ z tytułu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego - na dzień wygaśnięcia tego prawa;
- 4/ z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - na dzień ustania członkostwa.

§ 65.

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana :
 - 1/ z tytułu udziałów - równocześnie ze zwrotem wkładu budowlanego pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat;
 - 2/ z tytułu wkładu mieszkaniowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu (oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni);

3/ z tytułu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego - nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty znalezienia nowego nabywcy;

4/ z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego - w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

DZIAŁ XVII. Organy Spółdzielni

§ 66.

Organami Spółdzielni są :

- 1/ Walne Zgromadzenie
- 2/ Rada Nadzorcza,
- 3/ Zarząd

- 1a. Członek Spółdzielni mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Rozdział I. Walne Zgromadzenie.

§ 67.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Uchwałę o podziale Walnego Zgromadzenia na części i ustalenie zasad udziału członków w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia podejmuje Rada Nadzorcza przed każdym Walnym Zgromadzeniem.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
5. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części przewidziane są wybory do Rady Nadzorczej lub Delegatów na zjazd związku rewizyjnego członkowie spółdzielni w terminie do 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
6. Każdy kandydat zobowiązany jest przedłożyć pisemną zgodę na kandydowanie, pisemne oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni i znajomości przepisów prawnych obowiązujących w spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 68.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy :

- 1/ uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2/ rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu;
- 3/ rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowania uchwał w tym zakresie;
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie nadwyżki bilansowej / dochodu ogólnego/ lub sposobu pokrycia strat;
- 5/ podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu;
- 6/ oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 7/ podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- 8/ rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 9/ uchwalanie zmian statutu;
- 10/ podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 11/ upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
- 12/ wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
- 13/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 14/ uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej;
- 15/ decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli;
- 16/ wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;

§ 69.

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1/ Rady Nadzorczej,
 - 2/ przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby 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 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.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie do 15 dni przed dniem odbycia posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.

§ 70.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie wszystkich członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części przez wywieszenie zawiadomienia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, administracjach i na klatkach schodowych budynków mieszkalnych.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć – co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części – członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
6. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, administracjach i klatkach schodowych budynków mieszkalnych co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 71.

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 70 statutu.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało zwołane prawidłowo.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zebrania lub jego części.

§ 72.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i jej organy.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia musi być wniesione do sądu w ciągu 6 tygodni od daty odbytego Walnego Zgromadzenia, a jeżeli statut wymaga doręczenia uchwały termin 6tygodni liczy się od daty doręczenia uchwały.

§ 73.

Organizacja obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, w skład którego wchodzi co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, członkowi spółdzielni.
5. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.
6. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
7. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
8. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad.
9. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.
Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
Walne Zgromadzenie lub każda z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, a także odroczyć swych obrad.
10. Po ewentualnej zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 74.

Wybór i zadania komisji Walnego Zgromadzenia lub jego części.

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybierają komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób
 - b) uchwał i wniosków, w składzie 3 osób
 - c) wyborczą, w składzie 3 osób

W zależności od potrzeb liczebność komisji może zwiększyć się.

2. Walne Zgromadzenie lub jego część może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. Bezwzględnie po ich wybraniu, komisje konstytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. 1. Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:
 - 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i statutu
 - 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części liczby członków spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami
 - 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych
 - 4) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do Rady Nadzorczej spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów
 - 5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.
5. 2. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:
 - 1) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia lub jego części i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części ostatecznych tekstów projektów tych uchwał
 - 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.
5. 3. Do zadań komisji wyborczej należy:
 - 1) sprawdzenie prawidłowości sporządzenia przez Zarząd list zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do Rady Nadzorczej spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego
 - 2) sprawdzenie czy kandydat złożył pisemną zgodę na kandydowanie i pisemne oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
6. Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 75.

Prowadzenie obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części.

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków spółdzielni oraz stwierdzenia zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego część referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może przedłużyć czas wystąpienia do 7 minut.

6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
8. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.
9. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej.
Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach
 - 2) ograniczenie czasu przemówień
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania
 - 5) przeprowadzenie głosowania tajnego
 - 6) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.

W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia lub jego części popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.
10. Po wyczerpaniu listy mówców, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej w celu przedstawienia projektów uchwał i zgłoszonych do nich poprawek w trybie określonym § 69 ust. 6 i 7 oraz § 70 ust. 7 Statutu.
11. Komisja wnioskowa przedstawia pod głosowanie projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek w trybie określonym w § 69 ust. 6 i 7 oraz § 70 ust. 7 Statutu.
12. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
13. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 76.

Sposób głosowania

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.

4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta.

Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 77.

Wybory Członków Rady Nadzorczej

1. Przystępując do wyborów do Rady Nadzorczej spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 67 ust.5 statutu.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Listę zgłoszonych przez członków i inne organy nazwisk kandydatów do Rady Nadzorczej w kolejności alfabetycznej sporządza Zarząd.
4. Głosowanie w wyborach do Rady Nadzorczej spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej. Karty sporządzane są przez Zarząd i sprawdzane przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Nieważna jest karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby. Głos jest nieważny jeżeli karta wyborcza jest przekreślona, zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
5. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wycytani kolejno podchodzą do urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
6. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
7. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory przewodniczący zebrania zarządza losowanie, który z kandydatów otrzyma mandat. Zasady losowania ustala przewodniczący zebrania. Zasady losowania winny być szczegółowo opisane w protokole sporządzonym podczas posiedzenia Zarządu z udziałem przewodniczących wszystkich części Walnego Zgromadzenia zwołanym w trybie § 79 ust. 7 Statutu.

§ 78.

Wolne wnioski.

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części.

2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.

§ 79.

Podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie lub jego części.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczby obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej konieczna jest obecność 5% uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu lub jego części.
2. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów.
Większości kwalifikowanej wymaga:
 - 1) uchwała w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji – $\frac{3}{4}$ głosów,
 - 2) uchwała w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni – $\frac{2}{3}$ głosów.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej. Na wniosek $\frac{1}{5}$ członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.
5. Jeżeli Walne Zgromadzenie było podzielone na części uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń Zarząd spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczących części Walnych Zgromadzeń stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez części Walnego Zgromadzenia oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
7. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących części Walnego Zgromadzenia w celu zawartym w pkt 6 zwołuje się w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
8. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków poprzez ich wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni i poszczególnych Administracjach do 14 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 80.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział II. Rada Nadzorcza

§ 81.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 82.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków wybranych na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Walne Zgromadzenie wybiera 7 członków Rady Nadzorczej.
4. Członkowie Rady, oprócz Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu brutto, w wysokości 80% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę /Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu brutto, w wysokości 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępcy Przewodniczącego Rady i Sekretarz Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 90% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
6. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować i być wybrani członkowie w stosunku do których przepisy prawne wyłączają bierne prawo wyborcze.

§ 83.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie lub części Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór członków Rady Nadzorczej na daną kadencję stwierdzają przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd spółdzielni zwołuje w ciągu 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia wszystkich przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego.
4. O czasie, miejscu i celu zebrania przewodniczących i sekretarzy części Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.
5. Zebranie otwiera prezes Zarządu w celu dokonania wyboru przewodniczącego zebrania.
6. Wyboru przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.
7. W zgłaszaniu kandydatów i w głosowaniu na przewodniczącego zebrania biorą udział przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
8. Wybrany przewodniczącym zebrania zostaje ten kandydat, który w głosowaniu jawnym otrzymał największą ilość głosów, o czym decyduje prezes Zarządu.
9. Wybrany przewodniczący prowadzi zebranie i dokonuje ustalenia kolejności czynności w celu stwierdzenia wyboru członków Rady Nadzorczej przydzielając uczestnikom zebrania, o których mowa w pkt 3, odpowiednie zadania.
10. Po zakończeniu tych czynności sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:
 - wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
 - łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
 - osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję.

11. Protokół po przeczytaniu i akceptacji przez uprawnionych wymienionych w pkt 3 podpisują wszyscy przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 84.

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia lub jego ostatniej części na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.

§ 85.

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

- 1/ odwołania go większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie;
- 2/ zrzeczenia się mandatu,
- 3/ ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4/ gdy członek swoim postępowaniem rażąco narusza prawo, statut Spółdzielni oraz zasady współżycia społecznego.

§ 86.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w czasie trwania kadencji wchodzi kolejno osoby, które w wyborach do Rady Nadzorczej tej kadencji uzyskały największą liczbę głosów.

§ 87.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

- 1/ uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
- 2/ nadzór i kontrola działalności spółdzielni, a w szczególności :
 - a/ powoływanie biegłego rewidenta, przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego;
 - b/ badanie okresowych sprawozdań i bilansów;
 - c/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań społeczno - gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich;
 - d/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych jej członków;
- 3/ podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu;
- 4/ podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,;
- 5/ zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 6/ rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- 7/ składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu;
- 8/ podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią Upoważnionych;
- 9/ uchwalanie regulaminu Zarządu;

- 10/ uchwalanie regulaminu obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale, zasad porządku domowego;
 - 11/ uchwalanie szczegółowych zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali;
 - 12/ uchwalanie zasad przydziału garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu;
 - 13/ ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
 - 14/ wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców;
 - 15/ rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu;
 - 16/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w statucie;
 - 17/ podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni;
 - 18/ uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 19/ uchwalanie innych regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 88.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w terminie 14 dni od sporządzenia protokołu stwierdzającego wybór Rady, o którym mowa w **§ 83 ust. 10** statutu w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 89.

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

§ 90.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Prezydium Rady Nadzorczej organizuje pracę Rady.

§ 91.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 92.

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

Rozdział III. Zarząd

§ 93.

1. Zarząd składa się z 2 do 3 osób, w tym prezesa, zastępcy lub 2 zastępców, wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na członka Zarządu musi posiadać licencję zarządcy nieruchomości i ośmioletni staż pracy w spółdzielczości mieszkaniowej, w tym pięcioletni staż na stanowisku kierowniczym.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 94.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1/ podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawarcie umów:
 - o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu.
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
 - 3/ prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4/ zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 5/ sporządzenie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 6/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia lub jego części;
 - 7/ zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
 - 8/ udzielanie pełnomocnictw;
 - 9/ współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.

§ 95.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych,

tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 96.

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

§ 97.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

Rozdział IV. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 98.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni.
W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka / członków / Zarządu, nie dłużej niż 3 miesiące.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady i Zarządu, oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Członek Zarządu i Rady winny czynu zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
5. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
W wypadkach których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków Rady i Zarządu nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego przeciętnego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

DZIAŁ XVIII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

1. Postanowienia ogólne.

§ 99.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 100.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 101.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków, określonych w odrębnych przepisach, są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz z osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
 - 2) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 3) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek,
 - 4) fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów,
3. Fundusze własne, inne niż określone w ust. 1 i 2, mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1–3, określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 102.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
2. 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.

§ 103.

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego
 - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 104.

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego
 - 2) funduszu remontowego
2. Pokrycie straty obciążające fundusze, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 105.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 106.

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przyłączenia lub podziału spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi sprawozdaniami.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 107.

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1/ nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 2/ nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni,
- 3/ lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt 2.

§ 108.

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,

- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatację, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku (grupy budynków).
 3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym. Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.
 4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust 1 pkt 2 i 3, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie danego osiedla.
 5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w obrębie danego osiedla.

§ 109.

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

§ 110.

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 109 ust 1 statutu, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
 - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 6) koszty sprzątnięcia części wspólnych nieruchomości,
 - 7) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 8) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 9) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 10) koszty wywozu nieczystości,
 - 11) koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 12) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 13) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
 - 14) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 15) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,

- 16) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 17) koszty ogólne Zarządu
 - 18) inne koszty tej nieruchomości.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ – przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo – usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.

§ 111.

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 6) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 7) koszt podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu, jeżeli wymiany dokonała spółdzielnia.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkających w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe wg obowiązujących w Spółdzielni regulaminów.

§ 112.

1. Ponośzone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, zalicza się koszty utrzymania klubu oraz koszty prowadzonej w nim działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej.
3. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni i osoba nie będąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może zawrzeć ze spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno – kulturalnych i oświatowych.

3. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali

§ 113.

1. Spółdzielnia jest obowiązana do utrzymania w należyтым stanie budynku oraz sprawnego działania istniejących w nim urządzeń technicznych i wspólnych instalacji.
2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:
 - 1) przewodów instalacji wodociągowej (poziomów i pionów) do pierwszego- głównego zaworu odcinającego w lokalu wraz z tym zaworem,
 - 2) przewodów instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,
 - 3) całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami oraz wymianą zaworów termostatycznych, podzielników kosztów z wyłączeniem wymienionych przez użytkowników lokali grzejników,
 - 4) pionów kanalizacyjnych wchodzących w zakres podstawowego wyposażenia lokalu z odpływami z kratek ściekowych, kratkami ściekowymi , bez przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych,
 - 5) instalacji elektrycznej od złącza kablowego do zabezpieczeń bezpiecznikowych za licznikiem z wyłączeniem bezpieczników,
 - 6) jednorazowo wszystkich okien w okresie eksploatacji budynku.
3. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska na ten cel dodatkowe środki finansowe.
4. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu, włącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym nie zwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
 - 6) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej w kolorze obowiązującym w danym budynku,
 - 7) malowania pomieszczeń wraz z zabezpieczeniem antykorozyjnym elementów technicznych wyposażenia lokalu.
5. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych, obciążają użytkowników lokali.
6. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 114.

Szczegółowe postanowienia, dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 115.

1. Roszczenia byłego członka Spółdzielni do części funduszu zasobowego i pozostałego majątku spółdzielni są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości i według zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Wysokość partycypacji byłych członków w majątku spółdzielni jest proporcjonalna do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasiłały fundusz spółdzielni.

DZIAŁ XIX POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 116.

Dotychczasowe przydziały zachowują moc jako swoistego rodzaju umowa.

DZIAŁ XX PRZEPISY PRZEJŚCIOWE.

§ 117.

1. Trwająca w dniu 31.07.2007r. kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych wg postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa w dniu odbycia Walnego Zgromadzenia lub ostatniej jego części w 2011 roku.
2. Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej dotyczy pierwszej Rady Nadzorczej powołanej po 31 lipca 2007r.

§ 118.

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne ustawy.

§ 119.

Jednolity tekst Statutu SM „Wspólnota” uwzględnia zmiany wprowadzone i zarejestrowane przez Sąd Rejestrowy w K- cach z dnia :

21.06.2001 r.
06.06.2003 r.
25.05.2006 r.
29.11.2007 r.
08.06.2009 r.
31.05.2012 r.

Jednolity tekst Statutu wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.