

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej GOSIA w Elblągu

Edycja II

wydana 11.01.2021 roku przez Biuro Zarządu SM Gosia

Sekretarz Walnego Zgromadzenia Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
(-) Robert MIKIELEWICZ (-) Andrzej LEWKOWICZ

Niniejszy Statut został przyjęty Uchwałą Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gosia” w Elblągu
Nr 5/2018 w dniu 11 czerwca 2018 roku

SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	
Dział I. Postanowienia wstępne	3
Dział II. Cel i przedmiot działalności	3
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	
A. Powstanie członkostwa	4
B. Prawa i obowiązki członków	6
C. Ustanie członkostwa	7
D. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze	8
III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	
Dział I. Postanowienia ogólne	8
Dział II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	9
Dział III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	11
Dział IV. Prawo do odrębnej własności lokalu	13
Dział V. Wynajem lokalu	14
Dział VI. Zamiana mieszkań	14
Dział VII. Sprzedaż mieszkań	15
IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	15
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu	15
C. Lokale użytkowe, w tym garaże, oddane w najem	16
V. WKŁADY	
Dział I. Postanowienia ogólne	16
Dział II. Wkłady mieszkaniowe	17
A. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego	17
Dział III. Wkłady budowlane	18
A. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego	18
VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	19
VII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	20
VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	20
IX. ORGANY SPÓŁDZIELNI	
Dział I. Postanowienia ogólne	21
A. Walne Zgromadzenie	22
B. Rada Nadzorcza	25
C. Zarząd	27
Dział II. Zakaz konkurencji	29
Dział III. Lustracja Spółdzielni	29
X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	29

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I. Postanowienia wstępne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "GOSIA".
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest: ul. Żeromskiego 24, 82-300 Elbląg.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Obszar działania - cały kraj.

§ 3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.) i innych ustaw.

DZIAŁ II. Cel i przedmiot działalności

§ 5

Celem Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1.1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 1.2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 1.3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 1.4. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 1.5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe w tym garaże, miejsca postojowe itp.).
2. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków. Spółdzielnia może zarządzać innymi nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości.
3. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
 - 3.1. nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3.2. prowadzić zakłady produkcji pomocniczej, zakłady budowlano-remontowe i pogotowie spółdzielcze,
 - 3.3. budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji tych celów,

- 3.4. zaciągać kredyty w bankach, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni,
- 3.5. prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 5.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. Powstanie Członkostwa

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - a. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c. roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - d. roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1.1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. nabycia ekspektatywy własności,
 - 1.3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 1.4. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 1.5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art.15 ust.4 u.s.m. w przypadkach przewidzianych w art.15 us. 2 i 3 u.s.m, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób o których mowa w art.15 ust. 2 lub 3 u.s.m, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 1.6.,
 - 1.6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art.15 ust.4 u.s.m. W przypadkach przewidzianych w art.15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 1.7. w dacie przyjęcia przez Zarząd na podstawie deklaracji złożonej przez właściciela lokalu.
2. Zasady dotyczące członkostwa w Spółdzielni, stosuje się także odpowiednio do osób,

którym przysługują prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym lub prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

3. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
 - 4.1. Członek Spółdzielni lub osoba, starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć i aktualizować deklarację Członka Spółdzielni, w której zawarte muszą być następujące dane: imię i nazwisko, adres stałego zamieszkania oraz nr PESEL, dane kontaktowe, adres dla korespondencji, o ile jest inny niż adres lokalu, do którego służy tytuł prawny lub w związku z którym osoba ubiega się o członkostwo lub inne dane, które służą do niezbędnego kontaktu.

§ 9

Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do spółdzielni oraz nabyła prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osób prawnych, ich nazwę, siedzibę, adres, nr KRS, NIP, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów (do dnia 09.09.2017), wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany tych danych oraz datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr w zakresie, w jakim ich to dotyczy.

§ 11

1. Członkostwo osób, którym przed dniem 09.09.2017r. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z dniem 09.09.2017r.
2. Nabywca spółdzielczego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z datą nabycia prawa z zastrzeżeniem §8 ust.1.6. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli nabycie prawa nastąpiło przed 09.09.2017 roku nabywca spółdzielczego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem 09.09.2017 roku.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu, któremu przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków, jest złożenie deklaracji. Deklaracja pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja składana przez osoby fizyczne powinna zawierać imię i nazwisko, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, adres, NIP, KRS. Za osobę nieposiadającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel (w przypadku osób niepełnoletnich) lub kurator albo opiekun (w przypadku osób ubezwłasnowolnionych).
5. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

§ 12

Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków osób uprawnionych w § 7 ust.4 Statutu jest Zarząd.

§ 13

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali statut są członkami Spółdzielni od chwili jej zarejestrowania.
2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych z podaniem daty decyzji o przyjęciu.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O decyzji o przyjęciu w poczet członków zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie

w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w § 7 ust.4.
5. W razie ustania członkostwa osoby przyjętej w poczet członków przed dniem 09 września 2017 roku, udział byłego członka wypłaca się według wartości nominalnej na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym prawo ustało, w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania.

B. Prawa i obowiązki Członków

§ 14

I. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:

1. brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez: czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni, zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia,
2. żądania zawarcia umowy:
 - a. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b. przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c. przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
3. żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. do udziału w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni, osobiście albo przez pełnomocnika,
 - 4.1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
5. otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
6. żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
7. zgłaszania projektów uchwał lub poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
8. żądania zamieszczania oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
9. zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
10. prawo żądania odpisu obowiązującego statutu, regulaminów i zaświadczeń oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
11. przeglądania rejestru członków,
12. odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
13. prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urzędzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
14. korzystanie z innych praw określonych w ustawie lub w statucie.

Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów oraz zaświadczeń o których mowa w art. 1 pkt 10, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.

II. Członek Spółdzielni ma obowiązek:

1. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
2. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
3. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
5. korzystać z lokalu, pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
6. zawiadomić pisemnie Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu,
7. na żądanie Spółdzielni niezwłocznie udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów,
8. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
9. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
10. dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
11. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
12. przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu.

C. Ustanie członkostwa

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1.1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 1.5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.6. rozwiązania umowy o budowę lokalu, o którym mowa w art. 18 Usm,
 - 1.7. podjęcia przez właścicieli lokali, o których mowa w art. 24¹ ust. 1 ustawy, uchwały o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali,
 - 1.8. jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytułu prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali,
 - 1.9. w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie podjęta uchwała przez większość właścicieli, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

§ 16

1. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem, złożonym Zarządowi. Oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa, winno być pod rygorem nieważności, złożone na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 3 miesiące. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się w pierwszym dniu miesiąca, następującego po dniu złożenia oświadczenia.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia ustania

osobowości prawnej.

D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 17

1. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatruje się sprawy ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dobrowolne i nie może ograniczać dochodzenia przez członka jego praw na drodze sądowej.
3. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia o którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
4. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 18

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

§ 19

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 20

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 21

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1.1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - 1.3. wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 22

1. Tytułem prawnym do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni jest:
 - 1.1. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 1.3. prawo odrębnej własności lokalu,
 - 1.4. umowa najmu lokalu.
2. Lokal mieszkalny, do którego członek Spółdzielni posiada tytuł prawny może być używany wyłącznie na cele mieszkalne.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu.
4. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

DZIAŁ II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 23

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokali, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a nadto winna zawierać:
 - 2.1. zobowiązanie się osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania kosztów budowy lokalu,
 - 2.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 2.4. określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
 - 2.4.1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub przez Spółdzielnię.
 - 2.4.2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę, o której mowa w ust. 2.4.1. lub gdy jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonej w § 23 pkt. 2, bez których dalsze realizowanie zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
 - 2.4.3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód, chyba że strony postanowią inaczej w umowie.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą, która ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.

7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków wówczas umowa powinna być zawarta na rzecz obojga małżonków.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. 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 miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, a w przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z chwilą prawomocności orzeczenia Sądu, w sprawie z powództwa Spółdzielni o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz w przypadku śmierci osób uprawnionych lub uprawomocnienia się uchwały Rady Nadzorczej o wygaśnięciu prawa, w przypadkach, określonych w Statucie, wobec niedokonania przez uprawnionych czynności zachowawczych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z opłatami o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
 - 2.1. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo obojga małżonków.
 - 2.2. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
 - 2.3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art.16' u.s.m. ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
 - 2.4. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli :
 - 2.4.1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku w którym mowa w art. 16¹;
 - 2.4.2. osoba o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 25

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie

zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o s.m.

§ 26

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

§ 27

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te solidarnie odpowiadają za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m.
3. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

DZIAŁ III. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 28

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.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy nie zgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem zawarcia aktu notarialnego umowy kupna lokalu, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, jeżeli odpowiada on wymogom statutu.

§ 29

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

§ 30

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do kilku osób,

z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że należy ono do małżonków.

2. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 31

1. W wypadku wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 32

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu, w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 31 ust.2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 33

1. W razie śmierci członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni spadkobierca powinien możliwie niezwłocznie przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.
2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika, w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokali. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W przypadku śmierci jednego z małżonków, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wspólnie przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 34

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, a właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

§ 35

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

§ 36

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 37

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

DZIAŁ IV. Prawo odrębnej własności lokalu, wspólnoty.

§ 38

1. Z osobą, ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w pozostałych przypadkach, niewymienionych w ust. 1 (w ramach regulowania stanów prawnych przetarg, inne zdarzenia prawne), Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, w formie i na zasadach prawem przewidzianych.

§ 39

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

§ 40

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Koszty wyceny odrębnej własności lokalu, koszty zawarcia umowy, tj. koszty zawarcia aktu notarialnego, podatku od czynności cywilnoprawnych, opłat skarbowych, opłat kancelaryjnych oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 41

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

§ 42

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 43

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

§ 44

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali na zasadach, o jakich mowa w art. 24¹ ust. 1 ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust.1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. W tym przypadku stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości.
5. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepisy art.27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art.30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 u.s.m.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, jeżeli zostanie podjęta uchwała wówczas:
 - 7.1. ustaje członkostwo właścicieli lokali,
 - 7.2. Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
8. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” przyjmuje się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 8, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków i przedstawi plan:
 - 8.1. zwrotu właścicielom lokali nadwyżki wpływów nad wydatkami funduszu remontowego,
 - 8.2. obciążenia właścicieli lokali nadwyżką wydatków nad wpływami funduszu remontowego.
9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub budynkach lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

DZIAŁ V. Wynajem lokali

§ 45

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym garaże wolne w sensie prawnym do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego na warunkach określonych przez Spółdzielnię, przysługuje członkowi Spółdzielni.

§ 46

Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokości czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.

DZIAŁ VI. Zamiana mieszkań

§ 47

1. Zamiana mieszkań może występować w formie zamiany cywilnej.
2. Zamiana cywilna dotyczy wyłącznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu. Umowa między osobami zainteresowanymi powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

DZIAŁ VII. Sprzedaż mieszkań

§ 48

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustali Rada Nadzorcza.

§ 49

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 1 sprzedać. Tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a. spłaty zadłużenia z tytułu opłat,
 - b. spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - c. spłaty zadłużenie z tytułu opłat opłat , o których mowa w art.4.1 u.s.m.

Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu. Wartość rynkową określa się na podstawie działu IV, rozdział I, ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności, użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub jej poprzednicy prawni.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust,1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Koszty poniesione przez Spółdzielnię, a związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi członek żądający przeniesienia własności lokalu.
6. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w ust 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci, i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni zawarcie umowy i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym do garażu

§ 51

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- a. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- b. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art.4.1 usm.

Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności, użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Koszty poniesione przez Spółdzielnię, a związane z przeniesieniem własności lokalu ponosi członek żądający przeniesienia własności lokalu.
5. Po śmierci członka Spółdzielni, albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które z tych osób wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własność lokalu. W tym wypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo.

C. Lokale użytkowe, w tym garaże oddane w najem

§ 52

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, istniejącego w dniu wejścia w życie ustawy, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, jeśli nakłady na budowę tego lokalu poniósł najemca lub jego poprzednicy prawni. Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:
 - 1.1. spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - 1.2. spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 2.1. zawarcia umowy,
 - 2.2. założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 2.3. a także związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane, koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp. obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

V. WKŁADY

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 53

1. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa dokonuje się

w dwóch etapach:

- 2.1. wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2.2. ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, nie później niż:
 - a. w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b. w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o prawo odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 54

1. Przy ustaleniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:
 - a. zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
 - b. sposób ewidencjonowania kosztów, tj. kosztów które mają być ewidencjonowane i rozliczne indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczne metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - c. zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali użytkowych jeśli takie są w budynku mieszkalnym,
 - d. podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które z nich rozliczane są na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (ze względu na sposób wykończenia i wyposażenia),
 - e. zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
2. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.

DZIAŁ II. Wkłady mieszkaniowe

§ 55

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy lokalu osoby, obowiązana jest ona uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

A. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 56

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przystępująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

1. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.

Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 3.1. wniesienie wkładu mieszkaniowego i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 3.2. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust.1 u.s.m, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu albo w kwocie odpowiadającej wartości ustalonej w wyniku przetargu.
6. Osoba, która uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 57

Wypłata wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego osobie uprawnionej następuje w terminie 14 dni od daty wniesienia wartości rynkowej lokalu przez następcę, z którym zawierana jest umowa o ustanowienie prawa do tego lokalu.

DZIAŁ III. Wkłady budowlane

§ 58

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 59

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

A. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego

§ 60

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w pkt. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie i wydanie Spółdzielni wolnego lokalu. Jeżeli należność jest ustalana

na podstawie przetargu, wypłata należności z tego tytułu następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.

4. Wypłata wartości rynkowej lokalu osobie uprawnionej, następuje po wniesieniu wartości rynkowej lokalu przez następcę, z którym zawierana jest umowa o ustanowienie prawa do tego lokalu.

§ 61

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, 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 sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 60 oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 62

Do rozliczeń wkładów z osobami uprawnionym w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu, stosuje się przepisy obowiązujące w dniu w którym nastąpiło wygaśnięcie prawa do lokalu.

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 63

Opłaty za użytkowanie lokali są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Decyzję o wysokości opłat oraz terminów ich wprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, w tym garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, są obowiązani uczestniczyć - poprzez uiszczenie stosownych opłat - w wydatkach związanych:
 - a. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c. z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - d. ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
 - a. z utrzymaniem ich lokali,
 - b. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c. z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d. z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a także w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
3. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zalicza się w szczególności koszty wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (np. niezrefundowane koszty związane z określeniem nieruchomości odrębnych - ich podział, scalenie, wydzielenie - koszty określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach itp.).
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

§ 64

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 2.1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2.2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 65

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, obowiązani są uiszczać opłaty, o których mowa w § 63 od chwili wydania im lokali.

§ 66

Wysokość opłat, o których mowa w § 63 i 65 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem jako jednostek rozliczeniowych: 1 m² powierzchni użytkowej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe - wskazań tych urządzeń.

§ 67

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

§ 68

1. Opłaty, o których mowa w § 63 i § 65 wnosi się co miesiąc z góry do 15 - tego dnia miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka przedstawić kalkulację wysokości opłat, których zasadność członkowie mogą kwestionować w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, a po jego wyczerpaniu – na drodze postępowania sądowego. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

VII. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 69

Dodatkowym wyposażeniem lokalu są inwestycje o charakterze trwałym poczynione przez członka Spółdzielni z jego środków własnych i we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu.

§ 70

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkaniowego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - 2.1. wyraziła zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia,
 - 2.2. uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.

Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu.

VIII. Gospodarka Spółdzielni

§ 71

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków.

§ 72

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej sumy zobowiązań, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie, po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe i statystyczne zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 73

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1.1. fundusz zasobowy,
 - 1.2. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy:
 - 2.1. na remonty zasobów mieszkaniowych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych oraz usługową ściśle związaną z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty i przychody całokształtu działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni prowadzone jako:
 - 5.1. koszty i przychody operacyjne,
 - 5.2. pozostałe koszty i przychody operacyjne,
 - 5.3. koszty i przychody finansowe.
6. Nadwyżka bilansowa, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, może zostać przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni. Rozdział nadwyżki finansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
7. W sprawach gospodarki Spółdzielni nie uregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

IX. Organy Spółdzielni

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 74

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. Walne Zgromadzenie,
 - 1.2. Rada Nadzorcza,
 - 1.3. Zarząd,
2. Wybory 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. Kandydaci do Zarządu, Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o których mowa w § 110.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, w wyborach do organów i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się większość głosów wszystkich członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Członek - osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu uczestniczy przez swojego przedstawiciela ustawowego.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut Spółdzielni

A. Walne Zgromadzenie

§ 75

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo powinno zawierać między innymi imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo powinno być złożone przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Spółdzielni.
3. W obradach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
4. Członek - osoba fizyczna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika zgodnie z zapisem § 14 pkt 4a Statutu.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
6. Pełnomocnictwo udzielone przez członka do reprezentowania go na Walnym Zgromadzeniu wygasa po odbyciu tego organu.

§ 76

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom Zarządu, podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej i sposobie pokrycia strat,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
5. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
6. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
9. uchwalanie zmian statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
11. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
12. uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,
13. podejmowanie uchwał w sprawach wyodrębniania osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określenie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
14. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 77

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni także na żądanie:
 - 2.1. Rady Nadzorczej,
 - 2.2. przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło ono odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 78

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienie następuje poprzez wywieszenie stosownego ogłoszenia na klatkach schodowych lub pisemnie na adres wskazany do korespondencji, lub poprzez włożenie zawiadomienia do skrzynek pocztowych.

§ 79

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie Spółdzielni. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium.
2. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego zgromadzenia, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/5 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem ust 5.
5. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - 5.1. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 5.2. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 5.3. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium,
 - 5.4. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 5.5. 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia

pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

10. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwoływania tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium

§ 80

Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni. Powództwo o uchylenie Uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 81

Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Prezes Zarządu lub członek Rady Nadzorczej i w głosowaniu jawnym przeprowadza wybór prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący i sekretarz.

Wybierane są zwykłą większością głosów spośród członków komisje:

1. Skrutacyjno-Mandatowa w składzie dwóch osób, która ma za zadanie:
 - 1.1. sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - 1.2. sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności podejmowania uchwał prawomocnych,
 - 1.3. dokonywanie obliczeń głosów i podawanie wyników tajnego i jawnego głosowania przewodniczącemu Zebrania,
 - 1.4. ocenia ważność oddanych głosów na karcie do głosowania na kandydatów do Rady Nadzorczej.
2. komisja Uchwał i Wniosków w składzie dwóch osób, która ma za zadanie:
 - 2.1. czuwać nad prawidłowym przebiegiem głosowania nad uchwałami zgłoszonymi w porządku obrad na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2.2. odczytywać listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej w przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybory do w/w organów.

Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują i przekazują sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 82

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawia porządek obrad i według kolejności przedstawia projekty Uchwał. Przed głosowaniem członkowie mogą przeprowadzić dyskusję dotyczącą danego punktu Zebrania. Członkowie mogą wnosić wnioski formalne. W sprawach formalnych przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się takie, które dotyczą: sposobu głosowania, głosowania bez dyskusji, zakończenia dyskusji, zarządzenia przerwy. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący zarządza głosowanie nad projektami Uchwał, które zostały złożone w trybie określonym w Statucie. Każda Uchwała poddana pod głosowanie powinna mieć nadany numer, datę i tytuł określający sprawę.

§ 83

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, zgłoszonych przez członków.
2. Zgłoszeni kandydaci muszą oświadczyć pisemnie, że:
 - 2.1. wyrażają zgodę na kandydowanie,
 - 2.2. nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 2.3. nie pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 2.4. nie zalegają z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - 2.5. nie ma pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej z członkami Zarządu.

3. Komisja Uchwał i Wniosków sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
4. Członkowie komisji Skrutacyjno-Mandatowej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
5. Wybory przeprowadza komisja Skrutacyjno-Mandatowa przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej.
6. Głosowanie odbywa się poprzez skreślenie na karcie do głosowania tyłu kandydatów aby pozostało nie mniej niż jeden i nie więcej niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
7. Głos jest nieważny jeżeli karta do głosowania zawiera większą liczbę kandydatów niż ustalona przez Komisję Uchwał i Wniosków lub jest przekreślona, lub po skreśleniu zawiera więcej osób niż liczba miejsc do Rady Nadzorczej.
8. Głosowanie odbywa się poprzez zebranie kart przez komisję Skrutacyjno-Mandatową. Po przeliczeniu głosów komisja odczytuje sprawozdanie i ogłasza wyniki. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani członkowie z najwyższą liczbą głosów. Liczba osób nie może przekroczyć liczby członków tego organu ustalonego w Statucie.

§ 84

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego Zgromadzenia i sekretarza lub innego członka prezydium.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza

§ 85

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 86

1. Członków Rady Nadzorczej wybierają członkowie na Walnym Zgromadzeniu, w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba, niebędąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Prawo zgłoszenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej przysługuje: Zarządowi, Radzie Nadzorczej i każdemu członkowi Spółdzielni. Zgłoszenie winno być wniesione przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia, na którym w porządku obrad przewidziano wybory do Rady Nadzorczej.
4. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W razie równej ilości głosów oddanych na poszczególnych kandydatów, przez co przekroczony byłby skład ilościowy członków Rady określony w ust. 6, do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci umieszczeni na liście wyborczej w kolejności według porządku alfabetycznego przed kandydatami, którzy uzyskali taką samą ilość głosów.
6. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
7. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia odbytego w trzecim roku po wyborze, które dokonało wyboru Rady na następną kadencję i ogłosiło jej skład.
8. Ustępujący członkowie Rady mają prawo być wybierani ponownie, z tym, że nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 87

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takich osób jest prawnie nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w tym organie.

§ 88

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 2.1. odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2.2. pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 2.3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2.4. odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - 2.5. nawiązanie stosunku pracy w Spółdzielni.

§ 89

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji członek Spółdzielni, który uzyskał w wyborach kolejno największą liczbę głosów z zastrzeżeniem § 86 ust. 5 Statutu.

§ 90

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1.1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c. kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 1.2. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 1.3. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 1.4. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 1.5. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkami Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 1.6. wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 1.7. uchwalenie regulaminu Zarządu, uchwalenie innych regulaminów,
 - 1.8. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 1.9. zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w § 77 Statutu,
 - 1.10. uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji,
 - 1.11. uchwalenie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 1.12. podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego po względem rzetelności i prawidłowości,
 - 1.13. uchwalenie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 1.14. uchwalenia zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe (w tym garaże) i domy jednorodzinne,
 - 1.15. uchwalenie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 1.16. uchwalenie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
 - 1.17. uchwalenie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego

i współżycia mieszkańców,

- 1.18. uchwalenie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, ustalanie wysokości opłat,
 - 1.19. uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 1.20. uchwalenie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 1.21. określenie lokali do wynajmu i określenie kryteriów wyboru najemców,
 - 1.22. podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 91

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 92

W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 93

1. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący Rady, jego zastępca, członek prezydium i sekretarz.
3. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
4. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w dniu posiedzenia w wysokości:
 - 4.1. 120 złotych - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 - 4.2. 100 złotych - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 - 4.3. 90 złotych - Sekretarz Rady Nadzorczej,
 - 4.4. 90 złotych - Członek Prezydium Rady Nadzorczej,
 - 4.5. 80 złotych - Członkowie Rady Nadzorczej.
5. Warunkiem wypłacenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4 jest udział członka tego organu w posiedzeniu.

C. Zarząd

§ 94

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 95

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezes i jego zastępca wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie albo umowy o pracę, stosownie do wymogów ustawy Kodeks pracy.

5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

§ 96

1. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a. podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia w poczet członków do Spółdzielni osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu lub prawo do ułamkowego udziału we własności garażu wielostanowiskowego,
 - b. podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawieranie umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży oraz o budowę tych lokali,
 - c. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - d. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - e. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - f. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - g. ustalenie porządku obrad na Walne Zgromadzenie po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - h. udzielanie pełnomocnictw,
 - i. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - j. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - k. współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 97

1. 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.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 98

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniem Zarząd wykonuje swe 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.

§ 99

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

DZIAŁ II. Zakaz konkurencji

§ 100

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu.
2. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 2.1. inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną wobec spółdzielni, np.: poprzez zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami.

§ 101

1. W czasie dokonywania wyborów Rady Nadzorczej i Zarządu kandydaci zobowiązani są złożyć jednocześnie oświadczenie dotyczące posiadania biernego prawa wyborczego, tj., że spełniają warunki określone w § 100.
2. Naruszenie zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 powoduje następujące konsekwencje:
 - 2.1. stanowi podstawę odwołania członka Zarządu i Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach,
 - 2.2. może spowodować zawieszenie członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności członka Rady.
3. Uchwałę o zawieszeniu w czynnościach członka rady Nadzorczej podejmuje Rada Nadzorcza. Zawieszenie wymaga większości 2/3 głosów.
4. Walne Zgromadzenie na najbliższym posiedzeniu rozstrzyga o uchyleniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

DZIAŁ III. Lustracja Spółdzielni

§ 102

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.
5. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
6. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 103

Uchwalona przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gosia” w Elblągu zmiana Statutu obowiązuje z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 104

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. Nr 54 z 1995 r., poz. 288 z póź. zm.), ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4 z 2000 r., poz. 27 z póź. zm.) oraz innych ustaw.

Niniejszy Statut został przyjęty Uchwałą Walnego Zgromadzenia
Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Gosia” w Elblągu
Nr 5/2018 w dniu 11 czerwca 2018 roku

Sekretarz Walnego Zgromadzenia Przewodniczący Walnego Zgromadzenia
(-) *Robert MIKIELEWICZ* (-) *Andrzej LEWKOWICZ*

Edycja II

wydana 11.01.2021 roku przez Biuro Zarządu SM Gosia