

Dział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa zwana dalej spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skróconej nazwy: Spółdzielnia Mieszkaniowa w Trzebnicy.

§ 2

1. Spółdzielnia działa na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz.1560);
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 1222, oraz Dz. U. z 2017 r. poz.1596);
 - 3) niniejszego statutu.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Trzebnica.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej .
4. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.
5. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
6. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych oraz innych potrzeb, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 3

1. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
2. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) nabywanie nieruchomości gruntowych na własność i w wieczyste użytkowanie;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w tych budynkach;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi i przekazanymi w drodze umowy w administrację spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
 4. Spółdzielnia może tworzyć lub uczestniczyć w innych organizacjach gospodarczych i społecznych, jak też zawierać umowy o współpracy z innymi osobami dla realizacji celów i zadań statutowych.
 5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji wskazanych w ust. 4 jest Walne Zgromadzenie, które decyduje też o nabyciu i zbyciu udziałów (akcji) tych organizacji.

Dział II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie pod rygorem nieważności pisemnej deklaracji. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w 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 przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 5

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 w/w ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków

§ 6

1. W zakresie ustalonym ustawami i postanowieniami statutu członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania – w trybie przewidzianym w statucie – zwołania tego organu;
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
 - 3) prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;

- 4) prawo do nadwyżki bilansowej;
- 5) prawo wglądu do jego akt członkowskich prowadzonych przez spółdzielnię;
- 6) prawo do uzyskiwania zaświadczeń dotyczących posiadanych przez niego praw, w tym prawo do uzyskiwania zaświadczeń o stanie i wielkości lokalu zajmowanego przez członka, przy czym zasady wydawania zaświadczeń, w tym zasady dotyczące odpłatności, określa Zarząd spółdzielni;
- 7) z chwilą podpisania umowy ze spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odpowiedniego prawa do lokalu;
- 8) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z umową zawartą ze spółdzielnią;
- 9) żądania przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu;
- 10) prawo zaskarżenia do sądu uchwał organów spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu;
- 11) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, przy czym zasady wydawania tych dokumentów, w tym zasady dotyczące odpłatności, określa Zarząd spółdzielni;
- 12) odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie;
- 13) członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów o których mowa w punkcie 11 zgłasza Zarządowi na piśmie wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 14 dni;
- 14) spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeśli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to może wyrządzić spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy;
- 15) w uzasadnionych przypadkach członek spółdzielni ma prawo otrzymać odpłatnie kopię dokumentacji technicznej dotyczącej posiadanej nieruchomości.

§ 7

1. Członek spółdzielni jest zobowiązany:
 - 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów spółdzielni;
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie;
 - 3) dbać o dobro i rozwój spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
 - 4) uiszczać terminowo opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;

- 5) zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych, w szczególności o zmianie adresu zamieszkania, oraz danych mających wpływ na treść stosunku prawnego łączącego go ze spółdzielnią. W przypadku zmiany adresu zamieszkania i niezawiadomienia o tym spółdzielni, korespondencja wysłana na ostatni adres wskazany przez członka jako jego adres zamieszkania, uznawana jest za skutecznie doręczoną;
- 6) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu zajmowanym przez członka;
- 7) zawiadamiać spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu zajmowanego przez członka na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu;
- 8) utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyтым stanie;
- 9) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym osobom i spółdzielni;
- 10) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić spółdzielni lokal w celu jej usunięcia;
- 11) po wcześniejszym uzgodnieniu terminu ze spółdzielnią udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka, a także udostępnić lokal w celu zainstalowania w nim dodatkowych instalacji i urządzeń kontrolno-pomiarowych oraz w celu dokonania odczytu, wymiany lub wykonania innych czynności związanych z tymi instalacjami i urządzeniami.

Rozdział 2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 8

1. Wnioski członków spółdzielni w sprawach pomiędzy członkiem a spółdzielnią skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni. W przypadku skomplikowanego charakteru sprawy termin ten może zostać przedłużony do 2 miesięcy, przy czym w takim przypadku należy poinformować zainteresowanego o przedłużeniu terminu nie później niż przed upływem 30 dni od dnia otrzymania wniosku.
2. O uchwale Zarządu członek spółdzielni, którego uchwała bezpośrednio dotyczy, powinien być zawiadomiony w terminie 7 dni od dnia jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie i terminie odwołania się, a także o skutkach niezachowania tego terminu. Niezłożenie odwołania we wskazanym terminie powoduje, że uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Od uchwały Zarządu członkowi spółdzielni przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wymaga formy pisemnej. Termin wniesienia odwołania wynosi 30 dni od dnia otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Rada Nadzorcza jest obowiązana

rozpatrzeć odwołanie członka w terminie 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w pierwszej instancji jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem, statutem, dobrymi obyczajami lub z tego powodu, że godzi w interesy spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie członka, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwości jego zwołania – w terminie 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Rozdział 3. Oplaty

§ 9

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 lub 2. W przypadku wypowiedzenia umowy w przedmiocie

budowy lokalu spółdzielnia zwraca członkowi wpłacony przez niego wkład mieszkaniowy lub budowlany, którego wartość waloryzuje się, na dzień rozliczenia, wg wartości rynkowej lokalu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowienia ust. 17.

5. Opłaty o których mowa w ust. 1,2 i 4 i uiszcza się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
- 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.

7. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo z tworzonego przez spółdzielnię i zatwierdanego przez Radę Nadzorczą funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

8. Uchwalone przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego, w szczególności docieplenia ścian, stropów, wymiany instalacji, remonty pokryć dachowych i inne.

9. Dopuszcza się możliwość przesuwania środków finansowych funduszu remontowego pomiędzy nieruchomościami (osiedlami), przy czym środki te podlegają rozliczeniu w następnym okresie rozliczeniowym.

10. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni, spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i ust. 4, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, ścieków, podatków, odbioru odpadów, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust. 1-2 i 4, 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.

12. Członkowie spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na spółdzielni.

13. W przypadku nieuiszczenia opłat w terminie, spółdzielnia nalicza odsetki w ustawowej wysokości.

14. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

15. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 14, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

16. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, przedstawiać kalkulację wysokości opłat.

17. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

18. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

19. W razie potrzeby Rada Nadzorcza może w okresie trwania roku obrachunkowego podjąć uchwałę o dodatkowym odpisie na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.

20. Za wystawiane przez spółdzielnię dla członków oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni zaświadczenia dotyczące stanu prawnego ich lokali, pobierana jest opłata w wysokości brutto 0,7 % aktualnego minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Opłata stanowi pokrycie kosztów przygotowania i sporządzenia zaświadczenia.

Rozdział 4. Ustanie członkostwa

§ 10

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;

- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku powstania wspólnot mieszkaniowych utworzonych na podstawie art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

Dział III. PRAWA DO LOKALI

Rozdział 1. Prawo odrębnej własności

§ 11

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, o której mowa w art. 18-22 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 12

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, z którą spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 13

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.

§ 14

1. Większość właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§ 15

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

§ 16

1. Z chwilą ustania członkostwa na podstawie art. 24¹ ust.1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanego z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 9 ust.6 pkt 2 statutu.
2. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
5. Jeżeli w określonym budynku położonym w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

6. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

7. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku położonym w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

8. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących powstania wspólnot mieszkaniowych. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 ust.1 i 2 oraz ust.3 pkt 4-6 , 7-9 i ust.4 oraz art.29 ust.1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

9. Przepisów art. 22 ust.3 pkt 1-3 i 6a ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną dotyczących ustalenia wynagrodzenia zarządu nieruchomości wspólnej, przyjęcia rocznego planu gospodarczego,ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu oraz nabycia nieruchomości;
nie stosuje się.

Przepisy te stanowią kompetencję Rady Nadzorczej wynikające z art. 46 ustawy Prawo spółdzielcze i odpowiednio określone w § 51 ust.1 statutu.

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 17

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 18

1. Spółdzielcze 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, którego wartość waloryzuje się, na dzień jego określenia, wg wartości rynkowej. 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

§ 19

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

§ 20

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 9 ust.1 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej i wpisu do niej obciążają członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, przy czym wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu tej umowy, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

§ 21

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka ,któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu mieszkalnego, nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, w szczególności jeżeli

skutkiem tego zmienia się ilość osób zamieszkałych w lokalu, w stosunku do ilości pierwotnie zgłoszonej, to osoby wynajmujące lub oddające w bezpłatne użytkowanie zobowiązane są do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej zmianie.

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

§ 22

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

§ 23

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 9 ust. 1 statutu, 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, Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji nieruchomości.
2. Osobie ,której lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 24

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, ogłoszonego nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Decyzję o ogłoszeniu przetargu podejmuje Zarząd, zawiadamiając o przetargu przez wywieszenie zawiadomienia na tablicach ogłoszeń w siedzibie Zarządu, na stronie internetowej spółdzielni oraz w lokalnej prasie.

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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu przez członka bądź osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które wywodzą od nich swoje prawa.
4. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
5. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
6. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Rozdział 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 25

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednie przepisy o ochronie własności. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeśli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. Wydane przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uważa się za umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarte pomiędzy spółdzielnią a członkiem.
8. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 26

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

- 4) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy w przedmiocie budowy, spółdzielnia zwraca członkowi wpłacony przez niego wkład mieszkaniowy, którego wartość waloryzuje się na dzień rozliczenia, według wartości rynkowej lokalu.

§ 27

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 9 ust.1 statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa § 9 ust.1 statutu, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, gdy prawo przysługuje obojgu małżonkom, wówczas wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w regulaminie przeprowadzania przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

5. 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, o którym mowa w art. 10. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:

- 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

7. Z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 9 ust. 1 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

8. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w art.11 ust. 2⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

9. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

10. Osobie, która utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

11. Roszczenie, o którym mowa w ust. 9, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło.

§ 28

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 9 ust. 1 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.

§ 29

1. 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 § 9 ust.1.

§ 30

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art.10 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 w/w ustawy, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa powyżej konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 9 ust. 1 statutu.

§ 31

1. Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań złożone przez członków, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego.

Dział IV. NAJEM I PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

§ 32

1. Spółdzielnia może zawierać z osobami fizycznymi, jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej oraz z osobami prawnymi umowy najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Zasady i warunki najmu określają stosowne umowy zawarte pomiędzy spółdzielnią a najemcą.

3. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim się znajdujących, a także zabezpieczeniem zapłaty czynszu. Wysokość kaucji i zasady jej wpłaty i rozliczenia określone są w umowie, o której mowa w ust. 2.

4. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej ustanowiła dla siebie prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu /lokal użytkowy, garaż/, przeniesienie własności takiego lokalu może nastąpić na wniosek zainteresowanej osoby tylko wtedy, gdy lokal jest wolny w sensie prawnym oraz przeznaczony przez spółdzielnię do przeniesienia, z zastrzeżeniem ust 5. Zasady, tryb i koszty przeniesienia własności lokalu określa Zarząd, przy czym do przeniesienia własności lokalu wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej.

5. Na wniosek najemcy lokalu o innym przeznaczeniu zajmowanym na warunkach najmu, spółdzielnia przenosi na niego własność tego lokalu, określając zasady, tryb i koszty tego przeniesienia. Przeniesienie własności lokalu wymaga zgody Rady Nadzorczej.

6. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do umów dzierżawy.

Dział V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 33

1. Organami spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Rada Nadzorcza;
- 3) Zarząd.

2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 przeprowadzane są w głosowaniu tajnym zgodnie ze statutem i regulaminami.

3. Odwołanie członka organu, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3, następuje w głosowaniu tajnym zgodnie ze statutem i regulaminami.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa statut oraz regulaminy tych organów.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 34

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdyż liczba członków przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

§ 35

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka na danej części Walnego Zgromadzenia.
Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
2. Członek Zarządu nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
3. Pełnomocnik nie może być wybierany jako członek do Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Członek spółdzielni może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, związków i organizacji, w których spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd .

§ 36

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej spółdzielni;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) uchwalanie regulaminów Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, jej podziału i likwidacji;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 10) uchwalanie statutu i jego zmian;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona;
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 13) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej ,sposobu pokrycia strat;
- 14) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć.

§ 38

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej;
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi ,zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organa spółdzielni ,zwołuje je, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 39

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie,wszystkich członków,związek rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą ,co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia .
2. Zawiadomienie członków następuje przez poprzez umieszczenie pisemnego zawiadomienia w skrzynkach pocztowych znajdujących się w budynkach lub dostarcza się je członkom za potwierdzeniem odbioru. W sytuacjach gdy członek nie zamieszkuje w przysługującym mu lokalu, zawiadomienia przesyła się pocztą ,na wskazany przez członka adres .
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. W przypadku gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej ,zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. 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 pierwszej części Walnego Zgromadzenia .
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia,przez czym:
 - 1) projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków;
 - 2) żądanie zamieszczenia oznaczonej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części musi być poparte przez co najmniej 10 członków spółdzielni.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

9. Z materiałami będącymi przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia może zapoznać się każdy członek spółdzielni osobiście w siedzibie spółdzielni w wyznaczonych dniach i godzinach lub za pośrednictwem strony internetowej spółdzielni.

§ 40

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych członków na poszczególnych jego częściach.
3. Każdy projekt uchwały o tej samej treści poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust.3 uznaje się za spełniony również w przypadku gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu
5. Uchwałę uważa się za podjętą ,jeśli była poddana głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia i za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia ,z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest w następujących przypadkach:
 - 1) 3/4 oddanych głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni;
 - 2) 2/3 oddanych głosów w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni;
 - 3) 2/3 oddanych głosów do zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - 4) 2/3 oddanych głosów do zbycia nieruchomości;
 - 5) 2/3 oddanych głosów do zmiany lub uchwalenia statutu;
 - 6) 2/3 oddanych głosów do odwołania członka Rady Nadzorczej.
7. W sprawach o których mowa w ust.6 pkt 1-3, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia , na których uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania, natomiast w sprawach o których mowa w ust. 6 pkt 4-6 ,uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się łącznie na wszystkich częściach, większość kwalifikowana członków biorących udział w głosowaniu.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie ,z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej, wyboru delegatów na zjazd związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.
9. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 41

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z przepisami ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami statutu jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.
4. Członek spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

§ 42

1. Każdą część Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek tej rady.
2. Każda część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera Prezydium w składzie przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz. Każda część Walnego Zgromadzenia może zmniejszyć skład Prezydium do dwóch osób tj. do przewodniczącego i sekretarza, jeśli uzna to za uzasadnione dla sprawnego i skutecznego przebiegu obrad.
3. Członkowie Zarządu nie mogą być wybierani do Prezydium ani do komisji Walnego Zgromadzenia.
4. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia przedstawia porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
5. Każda część Walnego Zgromadzenia wybiera zwykłą większością głosów w głosowaniu jawnym:
 - 1) trzyosobową komisję mandatowo - skrutacyjną, której zadaniem jest min. sprawdzenie listy obecności i odczytanie listy pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków, stwierdzenie prawidłowości zwołania zebrania, obliczanie wyników głosowania, podawanie wyników głosowania przewodniczącemu obrad, wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania;
 - 2) trzyosobową komisję wniosków, której zadaniem jest rozpatrywanie pod względem formalnym zgłoszonych wniosków i przedłożenie ich, po uprzednim opracowaniu i redakcji, Walnemu Zgromadzeniu;
 - 3) trzyosobową komisję wyborczą wtedy ,gdy w porządku obrad przewidziany jest wybór członków Rady Nadzorczej; zadaniem komisji jest przygotowanie i wydanie uprawnionym do głosowania kart wyborczych a po przeprowadzonym głosowaniu przekazanie tych kart do komisji mandatowo - skrutacyjnej;

6. Każda część Walnego Zgromadzenia ma prawo zmniejszyć lub zwiększyć skład osobowy komisji lub połączyć komisję mandatowo - skrutacyjną z komisją wniosków, jeśli uzna to za uzasadnione dla sprawnego i skutecznego przebiegu obrad. Połączenie komisji w jedną nie dotyczy sytuacji, gdy w porządku obrad jest przewidziany wybór członków Rady Nadzorczej.
7. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
8. Komisje sporządzają ze swoich czynności protokoły, które podpisują przewodniczący i sekretarze. Na podstawie sporządzonych protokołów poszczególni przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdania z prac swoich komisji.
9. Przewodniczący komisji przekazują protokoły z prac komisji do prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
10. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 3 minut.
11. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
12. Przewodniczący obrad ma prawo zwrócić uwagę każdemu mówcy, jeżeli odbiega od zagadnienia będącego przedmiotem dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Osobom niestosującym się do uwag przewodniczący obrad może odebrać głos.
13. Przewodniczący obrad odmawia udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już głos zabierała.
14. W sprawach formalnych przewodniczący obrad udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności wnioski dotyczące głosowania bez dyskusji, przerywania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia lub wydłużenia czasu przemówień, zarządzenie przerwy, kolejności uchwalania wniosków. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy: jeden za i jeden przeciw. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
15. Wszystkie oświadczenia do protokołów należy składać na piśmie.

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli dana sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.

2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia, powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§44

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania przerwanej części Walnego Zgromadzenia, nie dłuższy niż 14 dni.

2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych obejmujących tę część Walnego Zgromadzenia oraz poprzez zamieszczenie ogłoszenia na stronie internetowej spółdzielni, na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 45

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia.

2. Protokoły przechowuje Zarząd spółdzielni co najmniej przez 10 lat, chyba że przepisy w sprawie przechowywania akt przewidują inny termin.

3. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia zakończenia obrad tej części Walnego Zgromadzenia.

4. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, przy czym członkowie biorący udział w obradach powinni być o tym poinformowani przed rozpoczęciem obrad.

5. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 46

1. W terminie 14 dni od zakończenia obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Zarząd zwołuje Kolegium Walnego Zgromadzenia składającego się z przewodniczących i sekretarzy obrad każdej części Walnego Zgromadzenia. Na podstawie protokołów z obrad każdej części

Walnego Zgromadzenia i załączonych do nich uchwał, Kolegium Walnego Zgromadzenia autoryzuje treść wszystkich uchwał i potwierdza które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte. W przypadku przeprowadzonych wyborów do Rady Nadzorczej, stwierdza którzy kandydaci zostali członkami Rady Nadzorczej.

2. Z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarze każdej części Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 47

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków spółdzielni.

§ 48

1. Rada Nadzorcza składa się z 7-9 członków wybieranych na okres wspólnej kadencji trwającej 3 lata.
2. Członkiem Rady Nadzorczej może być wyłącznie członek spółdzielni. Jeśli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna niebędąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. Kandydat na członka Rady Nadzorczej powinien znać zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej, nie może mieć jakiegokolwiek zadłużenia wobec spółdzielni, ani być w sporze ze spółdzielnią.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania takiego stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej spółdzielni.
5. Po upływie jednej trzyletniej kadencji Rady Nadzorczej, ustępujący jej członkowie mogą być do niej ponownie wybrani, przy czym nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 49

1. Skład ilościowy nowo wybieranej Rady Nadzorczej, o której mowa w § 48 ust.1 określa Rada Nadzorcza w formie uchwały. Zarząd w zawiadomieniach o zwołaniu Walnego Zgromadzenia zamieszcza informację o liczbie wybieranych członków rady.

2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów zgłoszonych Zarządowi w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej jego części, którego porządek obrad obejmuje wybór członków Rady Nadzorczej.
3. Zgłoszeni kandydaci do Rady Nadzorczej muszą wyrazić na piśmie zgodę na kandydowanie, przy czym zgłoszenie kandydatury musi być poparte w formie pisemnej przez co najmniej 10 członków.
4. Zarząd sporządza w porządku alfabetycznym listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
5. Kandydaci przed głosowaniem mogą przedstawiać na każdej części Walnego Zgromadzenia swoją kandydaturę osobiście lub przez wybraną osobę. Członkowie mogą zadawać kandydatom pytania odnośnie ich kompetencji i pracy w przyszłej radzie.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani w skład komisji mandatowo – skrutacyjnej.
7. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona zgłoszonych kandydatów.
8. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji wyborczej.
9. Głosujący stawia w kratce przy nazwiskach kandydatów na których głosuje, znak „x”.
10. Głos jest nieważny, jeśli :
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd;
 - b) karta wyborcza jest przekreślona lub przy żadnym nazwisku nie postawiono w kratce znaku „x”;
 - c) na karcie postawiono więcej znaków „x” przy nazwiskach niż liczba miejsc w radzie.
11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo – skrutacyjna, która z tych czynności sporządza protokół, a jej przewodniczący ogłasza wyniki głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia.
12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy łącznie uzyskali kolejno największą liczbę głosów we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
13. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekroczyć liczby członków rady określonej w oparciu o przepisy ust.1.
14. W przypadku uzyskania przez kandydata lub kandydatów równej liczby głosów we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, mandat lub mandaty nie zostają obsadzone. Na nieobsadzony mandat lub mandaty członka Rady Nadzorczej, przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

15. Postanowienia dotyczące wyboru członków Rady Nadzorczej mają odpowiednio zastosowanie przy wyborze delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 50

1. Kadencja nowo wybranej Rady Nadzorczej rozpoczyna się z dniem potwierdzenia przez Kolegium Walnego Zgromadzenia wyboru jej członków na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje jej najstarszy wiekiem członek, w terminie 30 dni od daty stwierdzenia przez Kolegium Walnego Zgromadzenia wyboru składu rady.
3. Następne posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności, zastępca lub sekretarz, wybrani zgodnie z § 53 ust.1.
4. Kadencja ustępującej Rady Nadzorczej upływa z dniem potwierdzenia przez Kolegium Walnego Zgromadzenia wyboru członków nowej Rady Nadzorczej w roku, który jest kalendarzowo trzecim rokiem trwania kadencji Rady Nadzorczej.
5. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) zrzeczenia się mandatu;
 - 2) ustania członkostwa w spółdzielni;
 - 3) śmierci członka;
 - 4) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
6. Rada Nadzorcza może wystąpić do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o odwołanie członka Rady Nadzorczej, gdy udowodni, że działa on na szkodę spółdzielni lub dezorganizuje pracę Rady Nadzorczej.
7. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej o którym mowa w ust.5, jej skład uzupełniany jest o kandydata, który uzyskał w kolejności największą liczbę głosów na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
8. W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w trybie określonym w ust. 7, na najbliższym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się wybory uzupełniające. Do czasu uzupełnienia składu, Rada Nadzorcza działa w niepełnym składzie.
9. Jeżeli liczba członków Rady Nadzorczej spadnie poniżej 5 osób przy 9 osobowym składzie rady lub poniżej 4 osób przy 7 osobowym składzie, to Rada Nadzorcza nie jest władna do podejmowania uchwał.

§ 51

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie rocznych planów gospodarczo-finansowych i planów remontowych oraz nadzór i kontrola realizacji między innymi poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię zadań gospodarczych;
 - c) kontrola wykonania robót wynikających z planu remontowego;
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych;
 - 3) wybór, powoływanie i odwoływanie Prezesa Zarządu spółdzielni;
 - 4) powoływanie i odwoływanie pozostałych członków Zarządu spółdzielni;
 - 5) uchwalanie wysokości wynagrodzeń dla członków Zarządu;
 - 6) nawiązywanie z Prezesem Zarządu i Zastępcą Prezesa stosunku pracy na podstawie umowy o pracę oraz jej rozwiązywanie;
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich;
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od jego decyzji;
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli, ocenę sprawozdań finansowych i planów finansowych;
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
 - 11) uchwalanie regulaminu Zarządu;
 - 12) uchwalanie wszelkich regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów spółdzielni;
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi, oraz uchwalanie wysokości opłat za lokale;
 - 14) udzielanie zgody w formie uchwały odnośnie lokowania i wycofywania przez zarząd środków finansowych w instrumenty finansowe inne niż rachunki oszczędnościowe, lokaty bankowe oraz obligacje państwowe;
 - 15) dokonywanie podziału Walnego Zgromadzenia na części;
 - 16) uczestniczenie w kontrolach państwowych organów kontrolnych i lustracji;
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru biegłego rewidenta do sporządzenia sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy;
 - 18) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni;
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, pracowników i członków spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 53

1. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym wybiera ze swego grona Prezydium, w skład którego wchodzi przewodniczący, jego zastępca i sekretarz. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona stałe komisje:
 - 1) komisję rewizyjną;
 - 2) komisję do spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Rada Nadzorcza może powołać inne komisje stałe lub czasowe w miarę potrzeb, ustalając zakres ich działania.
4. Prezydium i komisje mają tylko charakter pomocniczy dla rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej pracowników.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca albo sekretarz, zobowiązani są zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na wniosek 1/3 jej członków lub na wniosek Zarządu, które winno odbyć się w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej poszczególnych komisjach, mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku spółdzielczego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni przez Radę Nadzorczą goście.
7. Za udział w posiedzeniach bez względu na ilość tych posiedzeń w danym miesiącu, członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:

a) przewodniczący rady nadzorczej	60%
b) z-ca przewodniczącego rady, sekretarz rady i przewodniczący stałych komisji rady	45%
c) pozostali członkowie rady	25%

minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 54

1. Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

Rozdział 3. Zarząd

§ 55

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz, mając na względzie przede wszystkim dobro spółdzielni i jej członków.
2. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy.
3. Prezes Zarządu jest równocześnie kierownikiem spółdzielni w rozumieniu przepisów prawa pracy.
4. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza. Kandydaci na członków Zarządu powinni posiadać doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami spółdzielczymi. Zasady i sposób wyboru Prezesa oraz pozostałych członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.
5. Rada Nadzorcza nawiązuje z Prezesem Zarządu i Zastępcą Prezesa stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
6. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą uchwałą podjętą zwykłą większością głosów. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nieudzielenia mu absolutorium. W takim przypadku nie stosuje się postanowienia § 40 ust. 1 statutu.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 56

1. Zarząd składa Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności.

§ 57

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali lub umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - 2) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali;
 - 3) zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz umów dzierżawy gruntów;

- 4) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych;
- 5) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 6) zabezpieczenie majątku spółdzielni;
- 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie;
- 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia;
- 9) udzielanie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych w imieniu spółdzielni związanych z bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych;
- 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań;
- 11) przyjmowanie w poczet członków;
- 12) wykreślanie z rejestru członków.

§ 58

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

§ 59

1. Posiedzenia Zarządu odbywają się w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc.
2. Do ważności wszelkich uchwał Zarządu wymagana jest obecność co najmniej dwóch członków Zarządu na danym posiedzeniu.
3. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
4. Zasady i tryb pracy Zarządu oraz powoływania i odwoływania pełnomocników, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz podział zadań, obowiązków i uprawnień członków Zarządu oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 60

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Na czas pełnienia funkcji członka Zarządu, mandat członka Rady Nadzorczej ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Zarządu zakazu konkurencji określonego w ust. 3, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o jego odwołaniu, a członka Rady Nadzorczej zawiesza w pełnieniu funkcji do najbliższego Walnego Zgromadzenia.
5. Rada Nadzorcza w terminie 30 dni od dnia podjęcia uchwały o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu funkcji jest zobowiązana wystąpić do Zarządu z wnioskiem o zwołanie Walnego Zgromadzenia, które dokonuje odwołania członka Rady Nadzorczej lub uchyla decyzję Rady Nadzorczej o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej.

§ 61

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim, albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 62

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

Dział VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 63

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia:
 - 1) posiada fundusze własne:
 - a) fundusz udziałowy – powstały przede wszystkim z wpłat udziałów członkowskich;
 - b) fundusz zasobowy – powstały z wpłat wpisowego;
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - 2) tworzy fundusze celowe:
 - a) fundusz remontowy;
 - b) inne w razie potrzeby.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 2, określają stosowne przepisy prawa i regulaminy spółdzielni.

§ 64

1. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów prawa, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżkę bilansową spółdzielni, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych można przeznaczyć na:
 - 1) pokrycie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych;
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych;
 - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 65

1. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
2. Stratę bilansową spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego. Gdy strata bilansowa przekroczy fundusz udziałowy i zasobowy, to pokrywana będzie z pozostałych funduszy własnych w kolejności określonej w § 63 ust. 2 statutu.

§ 66

1. Rokiem obrachunkowym spółdzielni jest rok kalendarzowy.

Dział VII. LUSTRACJA

§ 67

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania .Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji .
2. Zasady przeprowadzania lustracji określa art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze oraz wytyczne związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

Dział VIII. POSTANOWIENIA KONCOWE

§ 68

1. W sprawach nieuregulowanych w statucie zastosowanie mają odpowiednie przepisy:
 - 1) Prawa spółdzielczego z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami;
 - 2) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami.

§ 69

1. Niniejszy statut stanowi załącznik do uchwał głosowanych na :
 - 1) Walnym Zgromadzeniu nr 1, uchwała nr 8a/2018 z dnia 06-06-2018 r.
 - 2) Walnym Zgromadzeniu nr 2, uchwała nr 8b/2018 z dnia 07-06-2018 r.
 - 3) Walnym Zgromadzeniu nr 3, uchwała nr 8c/2018 z dnia 05-06-2018 r.

