

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁANIEC”

*Tekst jednolity uwzględniający zmiany wprowadzone Uchwałą Nadzwyczajnego
Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Połaniec”
Nr 4./2007 z 29 listopada 2007r.*

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Połaniec” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Nazwa skrócona Spółdzielni brzmi „SM Połaniec”.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Nr 188, poz. 148 z 2003 roku z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późn. zm.) i innych ustaw, a także na podstawie niniejszego statutu oraz uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Połaniec ul. H.Kołątaja 1/5A.
2. Spółdzielnia działa na terenie Miasta i Gminy Połaniec.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie, sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem,
 - 7) prowadzenie działalności w zakresie telewizji kablowej, internetu, usług informatycznych i łączności.
- 2.1. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków mieszkalnych w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) skreślony
 - 3) 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,
 - 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 - 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 2.2 Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 2.1 pkt. 6 jest Walne Zgromadzenie ,
3. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.
 4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Prawo Spółdzielcze i innych ustaw oraz niniejszego statutu.
 5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego, a także w przypadkach uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami.
 6. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie , które również podejmuje decyzje w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§3¹

Ilekoć w niniejszym statucie jest mowa, bez bliższego określenia o:

- 1) „Spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Połaniec”
- 2) „Statucie” - rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Połaniec”
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Połaniec”
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Połaniec”
- 5) „członku” – rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Połaniec”

- 6) „ustawie” – rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
- 7) „lokalu” – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80, poz. 903 z 2000r.)
- 8) „spółdzielczych prawach do lokali” rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 9) „wartości rynkowej lokalu” rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2000r. Nr 46, poz. 543 z późniejszymi zmianami);
- 10) „ekspektatywa” – rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu („ekspektatywa odrębnej własności lokalu”);
- 11) „osobie bliskiej” – rozumie się przez to zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 12) „użytkownika lokalu” – rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, w szczególności spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy;
- 13) „lokalu zamiennym” – należy przez to rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m² tej powierzchni”.
- 14) „nieruchomość” – należy przez to rozumieć nieruchomość obejmującą budynki wraz z gruntem przynależnym do tych budynków, jako przedmiot oddzielnej Uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy.

II. CZŁONKOWIE

§ 4

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkiem spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spółdzielni osoby, która:
 - 1) nabyła własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,

- 2) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, licytacji lub umowy,
- 3) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej po rozwodzie, unieważnieniu małżeństwa lub separacji, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego na mocy, której przypadło jej prawo do tego lokalu,
- 4) przedłożyła prawomocny wyrok sądowy orzekający o przyznaniu jej spółdzielczego własnościowego prawa lub prawa odrębnej własności lokalu po rozwodzie lub unieważnieniu małżeństwa, albo też umowę z byłym małżonkiem w sprawie podziału majątku dorobkowego na mocy, której przypadło jej prawo do tego lokalu,
- 5) nabyła w drodze umowy, dziedziczenia lub zapisu ekspektatywę odrębnej własności lokalu,
- 6) ubiega się o członkostwo w celu zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu na podstawie art. 10 lub art. 18 ustawy,
- 7) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ułamkowej części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
- 8) jest małżonkiem członka spółdzielni, jeżeli temu małżonkowi albo obojgu małżonkom przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo odrębnej własności lokalu,
- 9) ubiega się o członkostwo na podstawie postanowień art. 14 ust. 1 lub art. 15 ust. 1-3 i ust. 7 ustawy,
- 10) została wskazana przez członka spółdzielni na podstawie art. 21 ustawy.

4¹. W sytuacji przewidzianej w ust. 4 pkt 2, 7 i 9 jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, o wyborze jednego z nich rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym.

Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

5. W poczet członków może być przyjęty również cudzoziemiec.

6. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec spółdzielni jej opiekun(kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

§ 4.1

1. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków spółdzielni, jeżeli spełnia jeden z następujących warunków:

- a) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią:
 - odrębnej własności lokalu;
- b) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez spółdzielnię.

§ 5

1. Warunkiem przyjęcia na członka spółdzielni jest złożenie deklaracji .Deklaracja musi być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną :jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów zgodnie z § 15 statutu oraz dane dotyczące wkładów.
2. Członek może w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym spółdzielni wskazać osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały.
3. O przyjęciu do spółdzielni decyduje zarząd w ciągu 1 miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. Osobę, która złożyła deklaracje należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia”
4. Przyjęcie powinno być stwierdzone podpisem zarządu na deklaracji z podaniem daty przyjęcia.
5. O decyzji odmawiającej przyjęcie, zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
6. Od decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków, przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej. Odwołanie wnosi się w ciągu 14 dni od otrzymania decyzji odmawiającej przyjęcie.
7. Odwołanie, o którym mowa w ust. 6 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna.
8. Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania oraz dane dotyczące przydzielonego lokalu i datę przydziału.
9. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 6

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo wybierania i bycia wybranym do organów spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszanie wniosków związanych z jej działalnością , a także branie udziału w realizacji jej zadań statutowych,

- 3) z chwilą podpisania umowy ze spółdzielnią o budowę lokalu – roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą odrębnej własności lokalu,
- 4) prawo ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym Statucie i ustawie.
- 5) prawo żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego bądź garażu,
- 6) prawo zaskarżania do Sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącej w interesy spółdzielni albo mającej na celu pokrzywdzenie jej członków, a także ma prawo wytaczać powództwo o uchylenie uchwały,
- 7) zgłoszenie w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy projektów uchwał i żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów 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,
- 9) prawo do odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w statucie,
- 10) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych oraz do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności wynikającej z treści § 3 Statutu.
- 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 12) prawo przeglądania rejestru członków.
- 13) prawo zaznajamiania się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz protokołami lustracji,
- 14) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 15) prawo zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę.

Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu

rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

- 16) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2, a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12 ustawy”.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust 2, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu , pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 7

1. Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład budowlany (zaliczkę) lub wkład mieszkaniowy (zaliczkę), chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 3) Członek Spółdzielni ma obowiązki:
 - a) przestrzegania przepisów prawa postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
 - b) dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 5) skreślony,
- 6) uiszczać terminowo zgodnie z postanowieniami statutu opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 7) skreślony,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym ,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem , uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w używanie całego lub części lokalu jeżeli związane to jest ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 10) zawiadomić spółdzielnię o zmianie danych, zwartych w deklaracji przystąpienia na członka spółdzielni,
- 11) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu, konserwacji , remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 12) skreślony.

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia członka,
 - 2) wykluczenia członka,
 - 3) wykreślenia członka,
 - 4) śmierci członka,
 - 5) ustania osoby prawnej członka spółdzielni.
 - 6) podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.

§ 9

1. Członek może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od następnego dnia, po dniu złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

§ 10

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

§ 11

1. Członek może być wykluczony ze spółdzielni w przypadku gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami (zasadami współżycia społecznego).
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,

- 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec spółdzielni, a w szczególności zalega z opłatami za używanie należących do niego lokali za co najmniej 3 miesiące.
- 4.1) podjęcie uchwały o wykluczeniu członka ze spółdzielni z przyczyny zalegania z zapłatą należnych opłat za korzystanie z lokalu spółdzielczego powinno być poprzedzone wcześniejszym wytoczeniem powództwa o zapłatę należności,
- 4.2) jeżeli członkowi spółdzielni nie można przypisać winy za nie uiszczanie opłat lub rażącego niedbalstwa, o których mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza może jedynie wykreślić członka zgodnie z zasadami § 12 Statutu,
- 5) świadomie wprowadza spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień.

§ 12

1. Członek spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) przebywa na stałe w zakładzie zamkniętym,
 - 3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi,
 - 4) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zbył odrębną własność jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 5) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały spółdzielni, utracił własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym – jeżeli były to jedyne jego prawa do lokalu w spółdzielni.

§ 13

1. Uchwałę w sprawie wykluczenia lub wykreślenia podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu po wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka Spółdzielni. Zainteresowany członek powinien być powiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady, przynajmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywany wniosek o jego wykluczenie lub wykreślenie. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony o powyższym terminie.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomienia członka spółdzielni o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o terminie wniesienia odwołania lub zaskarżenia uchwały. Zawiadomienia dokonuje się na piśmie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały o wykreśleniu lub wykluczeniu i doręcza członkowi

bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę listem poleconym. Uzasadnienie powinno przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Wykluczony lub wykreślony członek spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia uchwały; albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do Sądu Okręgowego w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 ustawy prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.
4. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od Uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się członek powinien być zawiadomiony co najmniej na 7 dni przed tym terminem.
6. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej chyba, że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia uchwały Rady do Sądu;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do Sądu uchwały Walnego Zgromadzenia prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 14

Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 14¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo

wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

- 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 57¹⁴ statutu, za 6 miesięcy.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni. Organem właściwym do podjęcia uchwały jest Rada Nadzorcza.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jest nieważna.

IV. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 15

1. Wpisowe wynosi 150,00 zł , a udział wynosi 150,00 zł
2. Członek spółdzielni osoba fizyczna jest zobowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek osoba prawna co najmniej 10 udziałów.
3. Wpisowe i udziały zadeklarowane przy przystąpieniu do spółdzielni są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienie o uzyskaniu członkostwa.
4. Nie opłacenie wpisowego lub zadeklarowanych udziałów w wyznaczonym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
6. Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym oświadczeniu udziały po śmierci członka, według zasad określonych w § 93 statutu.
7. Zwrot wpłat za udziały następuje wg zasad określonych w statucie pod warunkiem ,że udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 16

Organami spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie.
- B. Rada Nadzorcza.
- C. Zarząd.
- D. skreślony

§ 17 skreślony

§ 18

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

A. *WALNE ZGROMADZENIE.*

§ 19

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni jest najwyższym organem Spółdzielni i wobec przekroczenia liczby 500 członków zostało podzielone na części.
 - a) Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczać do różnych części Walnego Zgromadzenia.”
 - b) Członek spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach spółdzielni składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. skreślony
5. Osoby godzące swoim zachowaniem w ustalone normy i obyczaje mogą zostać wyproszone z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 20 skreślony

§ 21

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej oraz przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków spółdzielni, nie mniej niż 3 członków.

4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Pierwsza część Walnego Zgromadzenia powinna się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Pierwsza Część Walnego Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit.

§ 22

1. O czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie członków spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
2. W przypadku dokonywania wyborów na członków Rady Nadzorczej lub Delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i Kongres Spółdzielczości termin zawiadomienia wynosi co najmniej 30 dni.
3. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia należy doręczyć, w terminie określonym w ust. 1 i 2 członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
5. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu lub wykreśleniu go ze spółdzielni albo od uchwały o wygaśnięciu przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, co najmniej na 21 dni przed terminem części Walnego Zgromadzenie do której członek należy.
6. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 22¹

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenie ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Uzupełniony porządek obrad i projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni

§ 22²

1. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do Rady Nadzorczej lub Delegatów na Kongres Spółdzielczości i Zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu spółdzielni.
2. Zarząd o potrzebie zgłaszania kandydatów do wyborów, o których mowa w pkt. 1 informuje członków w zawiadomieniach, o których mowa w § 22 ust. 1.1
3. Kandydat na członka Rady lub Delegata powinien być zgłoszony przez co najmniej 20 członków spółdzielni. Członkowie zgłaszający kandydata podają swoje dane tj. imię, nazwisko, adres zamieszkania i czytelny podpis.
4. Członkowie zgłaszający kandydata na członków Rady Nadzorczej, delegatów na Kongres Spółdzielczości lub zjazd związku doręczają oświadczenie kandydata o wyrażaniu zgody na kandydowanie i nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej.
5. Zarząd Spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów wg kolejności alfabetycznej do Komisji Wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. Części Walnego Zgromadzenia mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób i terminach określonych w § 22, 22¹ i 22² statutu., nie dotyczy to uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmieniać kolejność spraw objętych porządkiem obrad, nie może jednak skreślać z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego posiedzenia, ani odroczyć swoich obrad.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco Prezydium części Walnego Zgromadzenia.

§ 24

1. skreślony
2. skreślony
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów:
 - 1) uchwały w sprawie zmiany statutu, która wymaga większości 2/3 głosów,
 - 2) odwołanie członka rady nadzorczej – wymagana 2/3 głosów,
 - 3) odwołanie członka zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium wymagana większość 2/3głosów
 - 4) połączenie spółdzielni – wymagana większość – 2/3 głosów,
 - 5) likwidacja spółdzielni – wymagana większość ¾ głosów.
4. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale, przy dopuszczeniu możliwości głosowania za , przeciw i wstrzymania się od głosu.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
6. Każdy członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia sprzeczną z postanowieniami Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć Zarząd Spółdzielni. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
7. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale , nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
8. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 25

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych spółdzielni oraz podejmowanie uchwał co do wniosków

członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu,

- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaka spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienie z niego,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwoływanie Rady Nadzorczej lub poszczególnych jej członków,
- 14) uchwalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach .
- 15) podejmowanie uchwał w trybie art. 6 ust. 2 ustawy.

§ 26

1. Członkowie oraz zaproszeni goście winni podpisać listę obecności w chwili przybycia na obrady
2. Obrady części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
3. Części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wybierają prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący zebrania, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni, osoby będące pełnomocnikami członków osób prawnych oraz opiekunowie lub przedstawiciele ustawowi osób ubezwłasnowolnionych i małoletnich. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia. Prezydium kierują obradami części Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Części Walnego Zgromadzenia wybierają spośród obecnych członków w głosowaniu jawnym następujące komisje:”
 - a) 3-sosobową Komisje Mandatowo - Skrutacyjną , której zadaniem jest:
 - 1) sprawdzenie, czy część Walnego Zgromadzenia została zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 22 , 22¹ ,22²statutu,
 - 2) ustalenie (na podstawie list obecności) liczby obecnych członków na każdej części Walnego Zgromadzenia oraz sprawdzenie czy pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi umocowaniami,
 - 3) przeprowadzenie głosowania i obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych i tajnych.
 - b) 3-osobową Komisje Uchwał i Wniosków, której zadaniem jest:
 - 1) rozpatrywanie projektów uchwał części Walnego Zgromadzenia i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie części Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
 - 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz z ze swoją opinią części Walnego Zgromadzenia.
 - c) 3-osobową Komisje Wyborczą (w przypadku przeprowadzanych wyborów), której zadaniem jest:
 - 1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych spółdzielni , na zjazd delegatów Kongresu Spółdzielczości lub związku rewizyjnego,
 - 2) sprawdzenie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 22² pkt 4 statutu,
 - 3) przedstawienie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych spółdzielni , na zjazd delegatów Kongresu Spółdzielczości lub związku rewizyjnego przydzieleniu części Walnego Zgromadzenia,
 - 4) sporządzenia kart wyborczych i ich protokolarne przekazanie do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej
 - d) Inne Komisje w miarę potrzeb.
2. Każda komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego , zastępcę i sekretarza, sporządza ze swej działalności protokół , który podpisany przez przewodniczącego i sekretarza komisji , przewodniczący przekazuje sekretarzowi części Walnego Zgromadzenia
3. Przewodniczący komisji składają sprawozdania z czynności komisji oraz referują wnioski bezpośrednio na części Walnego Zgromadzenia . Protokoły komisji podpisuje Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia.

§ 28

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję , udzielając przedstawicielom głosu w kolejności zgłaszania się , za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku łącznie.
2. Członkom Zarządu, Rady Nadzorczej , przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego, w których spółdzielnia jest zrzeszona, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
- 3.1 W częściach Walnego Zgromadzenia członkowie spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby uczestniczące w częściach Walnego Zgromadzenia mogą zabierać głos jednak bez prawa głosowania.

§ 29

1. W sprawach formalnych przewodniczący prezydium udziela głosu poza kolejnością . Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji,
 - 2) przerywania dyskusji,
 - 3) ograniczenia czasu przemówień,
 - 4) zarządzenia przerwy w obradach,
 - 5) kolejności sposobu uchwalania wniosków i uchwał.
2. Zebranie rozstrzyga przez głosowanie o wniosku formalnym , po wysłuchaniu jednego głosu za wnioskiem i jednego przeciwko wnioskowi.
Odrzucony w głosowaniu wniosek formalny nie może być w toku dyskusji nad tą sprawą zgłoszony powtórnie.
3. Przyjęcie wniosku formalnego nie pozbawia prawa głosu referenta w odpowiedzi na dyskusję.

§ 30

1. Po wyczerpaniu dyskusji w sprawach objętych porządkiem obrad, Przewodniczący Części Walnego Zgromadzenia udziela głosu Przewodniczącemu Komisji Uchwał i Wniosków , w celu przedstawienia i projektów uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków.
2. Komisja Uchwał i Wniosków przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki najdalej idące, a następnie projekty uchwał z przyjętymi bądź nie poprawkami.

Poprawki oraz uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są zwykłą większością głosów, chyba , że prawo przewiduje większość kwalifikowaną.

4. Wyniki głosowania ogłasza przewodniczący prezydium Części Walnego Zgromadzenia, wnosząc o umieszczenie wyników w protokole.
5. Podjęte uchwały podpisuje przewodniczący prezydium Części Walnego Zgromadzenia i sekretarz prezydium.
6. Z obrad każdej Części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz. Protokół wraz z załączonymi dokumentami przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 30¹

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd Kongresu Spółdzielczości i związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego zwykła większość członków obecnych na części Walnego Zgromadzenia.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwałe”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem sprawy, której głosowanie dotyczy.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 30²

1. Przystępując do wyborów kandydatów na członka Rady Nadzorczej, Delegatów na Kongres Spółdzielczości i Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 22² statutu.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów spółdzielni zgodnie z § 22².
3. Głosowanie w wyborach, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna.

Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną.

4. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna wg odczytywanych nazwisk z listy obecności, po czym przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu Komisja Mandatowo-Skrutacyjna zbiera karty do głosowania do urny wyborczej.
5. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nie ważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na

poszczególnych kandydatów umieszczając te dane w protokole Komisji Mandatowo Skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu części Walnego Zgromadzenia.

6. Ostateczne wyniki wyborów zostaną ustalone przez Przewodniczących wszystkich części Walnego Zgromadzenia i Przewodniczących Komisji Mandatowo- Skrutacyjnych, na podstawie protokołów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na zebraniu zwołanym przez Zarząd w terminie 7 dni od odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 30³

1. Wszystkie części Walnego Zgromadzenia są zdolne do podejmowania uchwał niezależnie od liczby obecnych na nich członków, jeżeli zostały prawidłowo zwołane.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, również w sprawie zbycia nieruchomości. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach każdej części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła połowa uprawnionych do głosowania.
3. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń Zarząd spółdzielni zwołuje posiedzenie przewodniczących części Walnych Zgromadzeń, a w przypadku wyborów dodatkowo przewodniczących Komisji Mandatowo - Skrutacyjnych. Na posiedzeniu tym stwierdza się na podstawie protokołów komisji działających podczas obrad każdej części Walnego Zgromadzenia, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez Walne Zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła i nie została przyjęta.
4. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów na członka Rady Nadzorczej, delegatów otrzyma taka samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków do organu, lub na delegata wybrany zostaje kandydat, którego nazwisko jest pierwszym w kolejności alfabetycznej.
5. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących części Walnego Zgromadzenia i przewodniczących Komisji Mandatowo – Skrutacyjnych w celu zawartym w pkt 3 Zarząd zwołuje w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Z tego posiedzenia sporządza się protokół.
6. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków na piśmie np. poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych i umieszczenie na stronie internetowej, w ciągu 10 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
7. Uchwały będące przedmiotem obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. Sprawy nie objęte w §§ 26-30 niniejszego statutu rozstrzyga przewodniczący części Walnego Zgromadzenia , zgodnie z ustawą oraz przyjętymi powszechnie zasadami.

2. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.

B. RADA NADZORCZA.

§ 32

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Członkowie Rady Nadzorczej wybierani są przez wszystkie części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym spośród członków spółdzielni, z zachowaniem trybu zgłaszania kandydatur do Rady Nadzorczej przewidzianego w § 22² Statutu.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru na następną kadencję.
- 4¹ Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
- 4² W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Połaniec”.
5. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
 - 1) odwołania członka Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 22 statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.”
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w spółdzielni.
7. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat lub został zawieszony zgodnie z art.56 § 4 Prawa Spółdzielczego wchodzi osoba, która na Walnym Zgromadzeniu otrzymała w kolejności największą ilość głosów. W przypadku równej ilości głosów wchodzi osoba w kolejności alfabetycznej.
8. Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów wybiera Prezydium Rady w składzie:
 - 1) przewodniczący,
 - 2) z-ca przewodniczącego,
 - 3) sekretarz,
 - 4) przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Tak wybrane prezydium organizuje prace Rady.

9. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.
10. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji i danych dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni jak również przestrzegać przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 roku Nr 101, poz. 926 z późn. zm.) oraz zarządzeń wewnętrznych Spółdzielni dotyczących przetwarzania danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.

§ 33

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań zarządu oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Zarząd jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przez Zarząd spraw członkowskich,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie każdej części Walnego Zgromadzenia sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i oceny sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
- 10) uchwalanie regulaminu wynagradzania Zarządu,
- 11) skreślony,
- 12) uchwalanie zasad zaliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
- 13) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale oraz ustalanie innych opłat nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy, rozliczeń z tego tytułu,

- 16) Ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
 - 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia podzielonego na części na warunkach określonych w statucie,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków spółdzielni,
 - 20) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków ,ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale,
 - 22) uczestniczenia w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 23) podejmowanie uchwał w sprawie zmian charakteru lokalu,
 - 24) podejmowanie uchwał w sprawie podziału i wyodrębnienia osiedla organizacyjnie i gospodarczo,
 - 25) podejmowanie uchwał w sprawie wyboru rewidenta do badania sprawozdania finansowego spółdzielni,
 - 26) podejmowanie uchwał nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów spółdzielni.
 - 27) zatwierdzanie materiałów i porządku obrad na Walne Zgromadzenie,
 - 28) uchwalanie regulaminu w sprawie zasad zaznajamiania się przez członków spółdzielni mieszkaniowej z dokumentami spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od członków Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień , przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwoływane jest na piśmie przez Przewodniczących każdej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się najpóźniej w ciągu 3 dni od daty ogłoszenia informacji o podjętej uchwale w sprawie wyboru.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu , w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej , Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i zaproszeni goście.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Rady Nadzorczej , jej członkowie i Zarząd zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 3 dni przed terminem posiedzenia. Materiały

będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej będą wykładane w w/w terminie w biurze Zarządu Spółdzielni.

6. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów, przy obecności 50% uprawnionych do głosowania, w tym przewodniczącego lub jego zastępcy. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos przewodniczącego. Przy obliczaniu głosów uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale względnie decyzji.
7. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej przed zatwierdzeniem porządku obrad, członek Rady może zgłosić przewodniczącemu wniosek o zmianę lub uzupełnienie porządku obrad.
8. Każdy członek Rady Nadzorczej może zgłosić przewodniczącemu Rady Nadzorczej wniosek o wniesienie konkretnej sprawy do porządku najbliższego posiedzenia.
9. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mają obowiązek brać udział wszyscy członkowie Rady. Członkowie, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu Rady powinni usprawiedliwić nieobecność.
10. Za udział w posiedzeniach bez względu na ich ilość, członkom przysługuje wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości :
 1. 23% minimalnego wynagrodzenia brutto dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
 2. 14% minimalnego wynagrodzenia brutto dla członka Rady Nadzorczej

Jeżeli w danym m-cu posiedzenie organu nie odbywa się, członkom Rady ryczałt nie przysługuje. Przez minimalne wynagrodzenie rozumie się wynagrodzenie o którym mowa w ustawie z dnia 10. X. 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za prace.

§ 35

Jeżeli w porządku obrad znajduje się sprawa dotycząca wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków, o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej, która ma podjąć decyzję w tej sprawie, zawiadamia się zainteresowanego członka spółdzielni, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia z podaniem informacji o prawie członka do składania wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć sprawę bez jego udziału.

§ 36

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący rady, zastępca przewodniczącego lub sekretarz stwierdzając prawidłowość podejmowania uchwał i decyzji.
2. Po przedstawieniu przez referentów spraw zamieszczonych w danym porządku obrad i uzyskania w tym zakresie wyjaśnień przedstawicieli Zarządu, opinii właściwych komisji Rady lub rzeczoznawców, przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
4. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Na prośbę przewodniczącego wnioski i oświadczenia należy składać na piśmie.

5. W razie gdy temat obrad wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący posiedzenia poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.
6. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą osobiście go dotyczącą.
7. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Zarządu. Na żądanie co najmniej dwóch z obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 37

1. Z obrad Rady Nadzorczej i Prezydium spisuje się protokół, który powinien być podpisany przez Przewodniczącego Zebrania i Sekretarza Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych sprawach, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Korespondencja wysyłana w imieniu Rady Nadzorczej oraz dokumenty sporządzane przez Radę Nadzorczą podpisują przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca oraz sekretarz Rady.
4. W przypadku obiektywnej niemożności zachowania zasad podpisywania korespondencji i dokumentów w imieniu Rady określonych w ust. 3 korespondencję oraz dokument sporządzony przez Radę wyjątkowo może podpisać Przewodniczący Rady lub Z-ca Przewodniczącego Rady jednoosobowo.

§ 38

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów na członków Zarządu obecni zgłaszają na zebraniu bezpośrednio do przewodniczącego zebrania. Zgłaszanie kandydatów odbywa się z podaniem imienia i nazwiska oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
3. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na zebraniu należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto żądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Zarządu .
5. Po zgłoszeniu kandydatur, przewodniczący ustala ostateczną liczbę kandydatów i zarządza wybranie Komisji Skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
6. Komisja Skrutacyjna przygotowuje karty wyborcze.
7. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
8. Głosujący skreśla nazwisko , na które nie głosuje.

9. W przypadku, gdy liczba nazwisk nie skreślonych na złożonej karcie jest większa od liczby miejsc w składzie Zarządu uznaje się kartę wyborczą na nieważną.
10. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej ogłasza wyniki głosowania.
11. W skład Zarządu wchodzi osoby, które otrzymały kolejno największą ilość głosów. W przypadku gdy kandydaci otrzymali jednakową ilość głosów, zarządza się powtórne głosowanie na tych kandydatów.
12. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie następuje na zasadach określonych przy wyborach pkt 6-10 § 38 i § 39 statutu.

§ 38¹

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

C. ZARZĄD.

§ 39

1. Zarząd składa się z 3-ch osób w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania albo umowy o pracę – stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.

§ 40

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu mieszkalnego,
 - 3) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,

- 7) prowadzenie gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności , sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia każdej Części Walnego Zgromadzenia,
 - 10) udzielenie pełnomocnictw,
 - 11) skreślony,
 - 12) skreślony
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 14) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami,
 - 15) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych innym organom spółdzielni.
 - 16) zlecenie przeprowadzenia obowiązkowej lustracji Spółdzielni oraz corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych każdej części Walnego Zgromadzenia i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację oraz członkowi Spółdzielni na jego żądanie.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 41

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

§ 42

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 , a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

3. 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.

§ 42¹

1. W Spółdzielni Mieszkaniowej Połaniec członek Zarządu nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.
2. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu, chyba że nie ponosi winy.

D. skreślony.

§ 43 do § 51 skreślone

VI. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE.

§ 52

1. Członkowi przysługuje odwołanie w sprawach między członkiem a spółdzielnią do organu nadrzędnego nad organem, który podjął uchwałę w przedmiotowej sprawie, w terminie 7 dni od daty otrzymania uchwały (decyzji) w wyjątkiem § 5 ust.7
2. Organ rozpatrujący odwołanie zobowiązany jest rozpatrzyć sprawę w terminie 3-ch miesięcy, o sposobie rozpatrzenia sprawy należy zawiadomić zainteresowanego w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały wraz z uzasadnieniem. Powyższy termin nie dotyczy odwołania do Walnego Zgromadzenia.
3. Decyzja organu odwoławczego jest decyzją ostateczną. O ile odwołanie nie zostanie wniesione w terminie określonym w ust.1 decyzja uprawomocnia się i może być wykonana.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust.1, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 m-cy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. Odwołanie wniesione do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym zebraniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 52¹

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okresie nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 53

Do skarg i wniosków stosuje się odpowiednio przepisy § 52 i KPA

VII GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

A . Z A S A D Y O G Ó L N E

§ 54

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
- 1¹. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzany przez Zarząd Spółdzielni.
- 1². Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 57⁹ statutu.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych
 - 6) fundusz na remonty,

 - 7) fundusz na spłatę kredytów i odsetek,
 - 8) fundusz świadczeń socjalnych.
3. skreślony
4. skreślony
5. skreślony
6. skreślony
7. skreślony

§ 55

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia, może ona być przeznaczona na:
 - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - b) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - c) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
2. skreślony

§ 56

Stratę bilansową pokrywa się w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz na spłatę kredytów i odsetek
- 4) fundusz na remonty i konserwację.

§ 57

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

§ 57¹

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.”
2. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są

uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokalu w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 57²

Prowadzenie gospodarki Spółdzielni oraz rachunkowości regulują poza Statutem odpowiednie przepisy zawarte w ustawach i rozporządzeniach wykonawczych.

B. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 57³

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali, źródła finansowania inwestycji(środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 3) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej(kosztu budowy)lokali uchwała Rada Nadzorcza.
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

C. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.

§ 57⁴

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy.
2. Przepisu ust.1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art.24¹ lub art.26 ustawy .
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art.24¹ lub art.26 ustawy. oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem(współwłaścicielami).

§57⁵

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 57⁴ ust.1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali nieruchomości oraz innymi przychodami spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnie na cele administracyjne i techniczne (biura , warsztaty, magazyn) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.
3. Opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą, Zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt. 1 określa Rada Nadzorcza.

§ 57⁶

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.

Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w § 57⁴ statutu, zalicza się w szczególności:
 - 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
 - 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynków,
 - 4) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynków,
 - 5) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 6) koszty centralnego ogrzewania budynków,
 - 7) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 8) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 9) koszty wywozu nieczystości,
 - 10) koszty remontów i konserwacji budynków,
 - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynków i badań sprawności instalacji technicznych budynków, określonych w prawie budowlanym,
 - 12) koszty remontów i konserwacji instalacji telewizji kablowej,

- 13) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 14) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
 - 15) koszty dezynfekcji i deratyzacji,
 - 16) koszty bieżącej konserwacji budynków (szklenie okien na klatkach i w piwnicach i drzwi wejściowych do bloków)
 - 17) koszty konserwacji instalacji wewnętrznych i przyłączy do budynków
5. Wymienione w ust. 4 koszty utrzymania nieruchomości, w zakresie stanowiącym w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane /t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm./ przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego, natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
6. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
- 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo usługowe,
 - 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe,
 - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe.
7. Ponośzone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 57⁷

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. W przypadku nadpłaty-Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 2 dokonywane jest odrębnie dla każdego budynku.

§ 57⁸

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
 - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależnej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za użytkowanie lokali.

§ 57⁹

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
 - 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 57¹⁰

1. Użytkownika lokalu, niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu, obciążają n/w koszty napraw i wymian wewnątrz lokalu:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) okien i drzwi,

- 3) instalacji kanalizacji sanitarnej do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 4) instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów przy pionach zbiorczych, oraz niezwłoczne usuwanie przecieków,
 - 5) urządzeń techniczno-sanitarnych oraz grzejników c.o.
 - 6) instalacji elektrycznej wraz z osprzętem do tablicy bezpiecznikowej w lokalu,
 - 7) instalacji teletechnicznych do przyłączy w mieszkaniu,
 - 8) malowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków,
 - 9) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka spółdzielni.
 3. Spółdzielnia dokonuje napraw i wymian w częściach wspólnych nieruchomości oraz wewnątrz lokalu w n/w zakresie:
 - 1) instalacji centralnego ogrzewania - bez grzejników,
 - 1) pionów głównych instalacji wody ciepłej i zimnej wraz z pierwszymi zaworami odcinającymi w lokalu i wodomierzami,
 - 2) pionów głównych kanalizacji sanitarnej,
 - 3) instalacji TVK i teletechnicznych do gniazd przyłączeniowych,
 - 4) instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej w lokalu,
 - 2) zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni,
 4. Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości oraz w lokalach wymienione w ust. 3 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 57¹¹

1. Finansowanie remontów , o których mowa § 57¹⁰ ust. 3 jest realizowane w następujący sposób:
 - a. w zakresie:
 - termomodernizacji budynków,
 - remontu i malowanie dachów,
 - remontu stolarki okiennej i drzwiowej
 globalnie w całej spółdzielni środkami stanowiącymi 70% ogólnego przychodu funduszu remontowego.
 - b. w zakresie remontów określonych w § 57¹⁰ ust 3 pkt 1 – 6 odrębnie dla każdej nieruchomości środkami stanowiącymi 30% ogólnego przychodu funduszu remontowego danej nieruchomości.

2. Przychodami funduszu remontowego są:
 - a. naliczone odpisy na fundusz remontowy zasobów znajdujących się w budynkach spółdzielczych,
 - b. należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - c. kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 57¹²

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody.

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 comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.

Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów działalności, której lokale te służą.

§ 57¹³

Oplaty, o których mowa w § 57¹² mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 57¹⁴

1. Oplaty, o których mowa w § 57¹³ wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie 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 wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

D. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.

§ 57¹⁵

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust.1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

E. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I OŚWIATOWO KULTURALNA

§ 57¹⁶

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

VIII. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 58

1. Liczba członków przyjmowanych do spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału , wg kolejności numerów umów , a następnie wg daty przystąpienia do spółdzielni.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z ust.2 członek spółdzielni ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z ust.2 członek spółdzielni ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez spółdzielnię terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów określonych w ust.3 i 4 Zarząd powiadamia członka spółdzielni pisemnie .
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów określonych w ust.3 i 4 przez członków , spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosku przez te osoby.
7. Z osobą, której w wyniku podziału majątku wspólnego przypadła ekspektatywa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (prawo oczekiwania na lokal), spółdzielnia po przyjęciu jej w poczet członków, zawiera umowę, nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z małżonkiem , który tę ekspektatywę utracił.

§ 59 skreślony

§ 60

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 66 i § 67 statutu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające wartości rynkowej lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Członkowie o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w § 58 ust. 2 statutu o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust 3 spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust 1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
7. Ogłoszenie o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie spółdzielni oraz publikuje w prasie lokalnej w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty o których mowa w § 57¹² statutu.

§ 61

Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali, zamianę i najem lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.

§ 62

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

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem spółdzielni a spółdzielnią . Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 63

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokal mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji 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 członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust.1 pkt.1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienia odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 64

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń , o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust.1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.1 przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 65

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3-ch miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust.1, spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 m-cy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 66

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojgu małżonków.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust.2, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 m-cy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

4. Przepis ust.2 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
5. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3-ch miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

§ 67

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 65 roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 14¹ lub nie dokonania czynności o których mowa w § 66 statutu , roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości 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 okoliczności, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 lub 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub z jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 68

Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo w toku 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.

§ 68¹ skreślony

B. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU .

§ 69 – skreślony.

§ 70

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym , przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie , zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób , z tym że 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.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 70¹ , § 70² , § 70³ skreślony

§ 71

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 72

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, upoważniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 73 uchylony.

§ 74

1. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6-ciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art.17¹¹ ust.2 ustawy o s.m. oraz z tytułu

obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 75

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art.4 ust.1,1¹ i 5 ustawy o s.m., 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 wnieść powództwo o przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, stosując odpowiednio przepisy art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali
4. Pełnomocnik, o którym mowa w ust.1 uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

§ 76 skreślony

§ 77

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

§ 78

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 albo we własność domu jednorodzinnego.
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 79.

Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie

na rzecz członka , któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 80

- 1 Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
- 2 Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz osoby nie będące członkami spółdzielni oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą , obowiązani są do opróżnienia lokalu w terminie 3 –miesiący.
Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
- 3 Przepisy § 69 –80 ust. 1 i 2 stosuje się do własnościowego prawa do lokalu użytkowego , garażu.
- 4 Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

C. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI.

§ 81

Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu 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 odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

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

- 6) Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 m-cy od dnia oddania budynku do użytkowania

§ 82

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 81, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlany albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 83

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 81 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego, byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 84

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 85

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz

ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.

W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

2. Nieruchomość, z której wyodrębni się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.
3. skreślony
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy , w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
5. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie , w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. W tym przypadku przepisy § 24 ust. 5,6,7,8 statutu stosuje się odpowiednio.
6. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kpc. o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

D. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH I O INNYM PRZEZNACZENIU.

§ 86

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne 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 będącymi członkami spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu przedkładanych ofert członkom, spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
4. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym, lokale o innym przeznaczeniu i na warunkach określonych w umowie najmu zawartej w formie pisemnej.
5. Zasady i warunki zawierania umów najmu określa Rada Nadzorcza.

IX. ZAMIANA LOKALI.

§ 87

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega

na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za postawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może następować w następujących formach:
 - a) zamiana cywilna,
 - b) zamiana spółdzielcza.
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.
6. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody Zarządów obu spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.
8. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

X. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAW DO LOKALI.

A . WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU NOWO BUDOWANEGO.

§ 88

Członkowie spółdzielni , którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 89, § 89¹ skreślony

Tytuł A. skreślony
§ 89²

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 63 i § 81 statutu dokonuje się w dwóch etapach:

- wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne ustalonego kosztu budowy,
 - ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 89³

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 89⁴

Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 89⁵

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 89⁶

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 89⁷

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego.

§ 89⁸

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu oraz wpłacie należnego wkładu.

B. WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU „Z ODZYSKU”.

§ 89⁹

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § § 65, 66, 67 statutu wnosi

wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 91¹ statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 89¹⁰

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 91² statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 89¹¹

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 91¹ statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 89¹²

Członek, o którym mowa w § 60 ust. 1 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 89¹³

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 60 ust 6 i 7 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 89¹⁴

Członek, o którym mowa w § 60 ust. 2 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 89¹⁵

Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 60 ust 6 i 7 statutu, 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.

§ 90

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

C. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.

§ 91

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 63 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, wartości rynkowej lokalu, jest opróżnienie lokalu.
4. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna

§ 91¹

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 66 i 67 statutu występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

3. Wypłata należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym dokonywana jest w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 91²

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane wg wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części, przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należność z tytułu wygasłego prawa uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 91³

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, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jest opróżnienie lokalu o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy.

§ 92

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.

3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 83 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 93

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcom członka osoby prawnej, jeżeli nie zachodzi ustalenie należności w trybie przetargu, powinna być dokonana.
 - 1) z tytułu zwrotu udziałów- równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - 2) z tytułu wkładu mieszkaniowego i budowlanego w ciągu 30 dni od dnia wniesienia wkładu przez osobę obejmującą lokal w drodze przetargu.
 - 3) skreślony
 - 4) skreślony

XI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 94

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by spółdzielnia :
 - 1) skreślony
 - 2) przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
4. skreślony.
5. Na pisemne żądanie członka najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia w zależności od złożonego wniosku jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę:
 - 1) skreślony
 - 2) skreślony
 - 3) przeniesienia własności lokalu.
6. skreślony

7. skreślony

§ 94¹

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 95 i § 96 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

*A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI
PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO
LOKALU MIESZKALNEGO.*

§ 95

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 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 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go 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 wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

*B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI
PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU
MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU.*

§ 96

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających 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 art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 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 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go 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 wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

C. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALU.

§ 97

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w ust. 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków

mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 3.

5. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 97¹

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu..

§ 97²

Po śmierci najemcy który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonego w § 97 i § 97¹, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 kc, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 97³, § 97⁴, § 97⁵, § 97⁶, § 97⁷, § 97⁸ § 97⁹ § 98 skreślone

XIV. LUSTRACJA

§ 98¹

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata , a w okresie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości swojego działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Do spraw związanych z lustracją, celu i trybu jej przeprowadzania oraz obowiązków Spółdzielni z tym związanych stosuje się wprost przepisy art. 91 do 93a ustawy prawo spółdzielcze.”

XV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 99

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.
2. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 99¹

Skład Rady Nadzorczej w liczbie 9 członków przyjęty jako zmiana § 32 ust 3 niniejszego statutu obowiązuje od nowej kadencji liczonej od zarejestrowania zmian statutu , dokonanych w 2007r.”

§ 100

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy "Prawo Spółdzielcze" oraz innych ustaw.