

DZIAŁ I: POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przecław” w Przecławiu, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miejscowość Przecław.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 2.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 3.

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.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - 2) Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
 - 3) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) 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,
 - 2) Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 5) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 6) Zarządzanie nieruchomościami, nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 7) Prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5.

Dla realizacji zadań, określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) Prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) Zarządza nieruchomościami, stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) Prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością, nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3.

DZIAŁ II: CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1: PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 8.

1. **Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:**
 - 1) **której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego w zasobach Spółdzielni,**
 - 2) **której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego (ekspektatywa własności) wobec Spółdzielni,**
 - 3) **której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub prawo do garażu wolnostojącego w zasobach Spółdzielni,**
 - 4) **będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 13¹ ust. 6.**
2. **Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego.**
3. **Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego w zasobach Spółdzielni, ekspektatywa własności wobec Spółdzielni, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w zasobach Spółdzielni, prawo do garażu wolnostojącego w zasobach Spółdzielni lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 13¹ ust. 6.**
4. **Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego bądź prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego w zasobach Spółdzielni, na zasadach określonych w § 10.**
5. **Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego, prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego, prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, prawo do garażu wolnostojącego, prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego, prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.**

§ 9.

1. **Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:**
 - 1) **Nabycia ekspektatywy własności,**
 - 2) **Zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego,**
 - 3) **Nabycia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, prawa do garażu wolnostojącego lub prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,**
 - 4) **Wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.**
2. **Osoby, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego bądź prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, przystępujące do Spółdzielni po jej zarejestrowaniu, stają się członkami z chwilą przyjęcia ich przez Spółdzielnię.**

§ 10.

1. **Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni osoby, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego bądź prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być w formie pisemnej. Deklaracja podpisana przez przystępującego do Spółdzielni powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, a także jakiego lokalu jest właścicielem.**
2. **W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany dotyczące danych zawartych w deklaracji.**
3. **Przyjęcie do Spółdzielni osoby, o której mowa w ust. 1, następuje na podstawie uchwały Zarządu, po spełnieniu przez nią warunków, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem § 8 ust. 5.**
4. **Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób przez Zarząd do tego upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.**

5. ***Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia do Spółdzielni, zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinno zawierać uzasadnienie.***
6. ***Od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków Spółdzielni zainteresowanej osobie przysługuje w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o tej uchwale wraz z jej uzasadnieniem, prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Zawiadomienie to powinno, oprócz uzasadnienia, zawierać pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.***
7. ***Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.***

§ 10¹.

(uchylony).

§ 11.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) Prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w statucie,
 - 4) Prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) Prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 6) Prawo do otrzymania odpisu statutu i 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. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 7) Żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
 - 8) Prawo do udziału w nadwyżce bilansowej;
 - 9) Prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.
 - 10) Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni,
 - 11) Prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 12) Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 13) Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującym z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych,
 - 14) Prawo zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego albo lokalu o innym przeznaczeniu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub przeniesienia własności domu jednorodzinnego, albo ustanowienia ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, na warunkach i zasadach określonych w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w postanowieniach Statutu,
 - 15) Prawo żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego i lokalu użytkowego, w tym prawa do garażu, na warunkach i zasadach określonych w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i w postanowieniach Statutu,
 - 16) Prawo do występowania na drogę postępowania sądowego w przypadkach określonych w ustawach regulujących działalność Spółdzielni i w przypadkach określonych w postanowieniach Statutu Spółdzielni.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt 6, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.

§ 12.

1. Członek jest zobowiązany:
 - 1) Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) ***(uchylony),***
 - 3) Wnieść wymagany wkład budowlany chyba, że jest współmałżonkiem członka,

- 4) Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 5) Dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6) Uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji, utrzymania i zabezpieczenia nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów na zasadach przewidzianych w Statucie i regulaminach Spółdzielni poprzez terminowe wnoszenie opłat,
- 7) Korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 8) Utrzymywać zajmowany przez siebie lokal w należyłym stanie,
- 9) Na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia okresowych przeglądów, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz w celu dokonania odczytu wskazań wodomierzy,
- 10) Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni, do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 11) Ponościć koszty napraw wynikających z dewastacji i zniszczeń majątku Spółdzielni spowodowanych przez członka i osób wspólnie z nim zamieszkałych lub jego gości, a także przez osoby, którym lokal wynajął lub oddał w bezpłatne użytkowanie,
- 12) **Przestrzegać „Regulaminu porządku domowego” oraz „Regulaminu użytkowania ogródków przydomowych”,**
- 13) Przystąpić w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy o ustanowienie własności lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności i w garażu wielostanowiskowym, albo umowy o przeniesienie własności lokalu albo domu jednorodzinnego,
- 14) Pokryć koszty ustanowienia własności lokali i przeniesienia własności lokali, w tym garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz koszty przeniesienia własności domów jednorodzinnych,
- 15) **Zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o fakcie zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, ekspektatywy własności, prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego, prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, prawa do garażu wolnostojącego lub prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, a także o fakcie utraty tego prawa w wyniku orzeczenia sądowego, postępowania egzekucyjnego lub podziału majątku, jeżeli było to jedyne jego prawo w Spółdzielni.**

2. (uchylony)

§ 13.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) *Nastąpienia zdarzeń, o których mowa w § 13¹,*
- 2) *Wystąpienia członka na zasadach określonych w § 14 i § 15,*
- 3) *Skreślenia z rejestru w związku ze zgonem członka Spółdzielni, a w odniesieniu do osoby prawnej – wobec jej ustania wskutek okoliczności przewidzianych prawem.*

§ 13¹.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) *Zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź domu jednorodzinnego lub udziału w tym prawie,*
- 2) *Zbycia prawa odrębnej własności lokalu bądź domu jednorodzinnego lub udziału w tym prawie,*
- 3) *Zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,*
- 4) *Rozwiązania umowy o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego zawartej przez Spółdzielnię z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego,*
- 5) *Zbycia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, prawa do garażu wolnostojącego lub prawa do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.*

2. Członkostwo właścicieli lub współwłaścicieli lokali w Spółdzielni ustaje także z chwilą:

- 1) *Podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,*
- 2) *Wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.*

3. Postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu lub domu jednorodzinnego będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali lub domów jednorodzinnych w ramach Spółdzielni.

5. **Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali bądź domu jednorodzinnego lub domów jednorodzinnych.**
6. **Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, prawa odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego.**

§ 14.

1. **Członek będący założycielem Spółdzielni lub właścicielem lokalu bądź domu jednorodzinnego 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 pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15.

Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal członkiem.

§ 16.

(uchylony).

§ 17.

(uchylony).

§ 18.

(uchylony).

§ 19.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania (wykreślenia jej z rejestru).

ROZDZIAŁ 2: WPISOWE I UDZIAŁY

§ 20.

1. **(uchylony)**
2. **(uchylony)**
3. **(uchylony)**
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. W razie ustania członkostwa Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej w wysokości nominalnej.
6. Zwrot kwot wpłacanych na udziały następuje na żądanie byłego członka lub osób uprawnionych, jednakże nie wcześniej niż w terminie 14 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo, pod warunkiem, że udziały te nie zostały przeznaczone na pokrycie strat w Spółdzielni.
7. Spadkobierca zmarłego członka spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do spółdzielni. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba że podzielą oni udziały między tych spadkobierców, którzy złożyli deklarację przystąpienia do spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w statucie.

ROZDZIAŁ 3: POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 21.

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu i, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia

4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołania członka w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołania do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
7. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił się wyjątkowymi okolicznościami.
8. (uchylony).
9. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 21¹.

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

DZIAŁ III: ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 22.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemnie lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencyjności, o którym mowa w § 33 i 44 Statutu.
5. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

ROZDZIAŁ 1: WALNE ZGROMADZENIE

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. **Członek będący osobą fizyczną posiadającą pełną zdolność do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.**
- 2¹. **Członek niezdolny do czynności prawnych albo mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swego przedstawiciela ustawowego albo przez pełnomocnika ustanowionego w tym celu przez przedstawiciela ustawowego.**
- 2². **Członek będący osobą prawną bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.**
- 2³. **Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu ani pracownik Spółdzielni. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.**
3. **Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów oraz sposób jego reprezentacji na Walnym Zgromadzeniu.**
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej zaproszeni przez Zarząd goście.

§ 24.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) Oznaczanie najwyższej kwoty zobowiązań kredytowych, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) Uchwalanie zmian Statutu,
- 11) Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
- 12) Wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) Uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,**
- 14) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 25.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zobowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) Przynajmniej jednej dziesiątej członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech 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. (uchylony).

§ 26.

1. **O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie członków następuje przez wywieszenie ogłoszeń w biurze Spółdzielni i w domach spółdzielczych lub przez ogłoszenie w miejscowej prasie.**
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
3. **Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 2, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.**
- 3¹. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem zebrania w sposób określony w ust. 1.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 27.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. **(uchylony)**
4. Poza przypadkami określonymi w pkt 5 Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji spółdzielni oraz przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej 15/100 liczby uprawnionych do głosowania.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a. 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu i w sprawie połączenia spółdzielni, w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium
 - b. 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni oraz przeznaczenia majątku po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu w przypadku nie udzielenia im absolutorium. Na żądanie 2/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
8. ***W głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu oblicza się ilość oddanych głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się”. Przy głosowaniu zwykłą większością o wyniku decydują jedynie głosy „za” i „przeciw”.***

§ 28.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu; na tej samej podstawie uchwałę Walnego Zgromadzenia może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od daty 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.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

§ 29.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Spółdzielni.
2. ***Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia. Wybór Prezydium zarządza osoba otwierająca obrady.***
3. **(uchylony)**

§ 29¹.

Członkowie oraz osoby reprezentujące członków na Walnym Zgromadzeniu jako ich przedstawiciele ustawowi lub pełnomocnicy wybierają ze swego grona:

- 1) ***Komisję Skrutacyjną w składzie 3 osób, której zadaniem jest:***
 - a) ***sprawdzenie, czy listy obecności członków są kompletne, zbadaniu ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków, sporządzeniu listy ważnych pełnomocnictw oraz wylegitymowaniu przedstawicieli ustawowych członków niezdolnych do czynności prawnych albo mających ograniczoną zdolność do czynności prawnych,***
 - b) ***dokonywanie – na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia – obliczania wyników głosowania i podania tych wyników Przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności związanych z przeprowadzeniem głosowania,***
- 2) ***Komisję Wnioskową w składzie 3 osób dla rozpatrzenia pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków i przedłożenia ich Walnemu Zgromadzeniu celem podjęcia decyzji,***
- 3) ***Komisję Wyborczą w składzie 3 osób, o ile w porządku obrad przewidziano wybory do Rady Nadzorczej, dla ustalenia listy kandydatów do Rady Nadzorczej,***

4) **Inne Komisje – w miarę potrzeby.**

§ 29².

Każda Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę i Sekretarza. Uchwały Komisji zapadają zwykłą większością głosów. Członek Komisji ma prawo zgłosić do protokołu odrębne zdanie z prawem uzasadnienia swego stanowiska wobec Walnego Zgromadzenia.

§ 29³.

- 1. Z czynności Komisji sporządza się protokoły. Protokoły podpisane przez Przewodniczącego Komisji i Sekretarza Komisji, Przewodniczący Komisji przekazuje Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.**
- 2. Przewodniczący Komisji lub ich zastępcy składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji i przedstawiają wnioski lub projekty uchwał.**
- 3. Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej przekazuje Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia listę pełnomocnictw podpisaną przez Przewodniczącego Komisji Skrutacyjnej i Sekretarza Komisji skrutacyjnej. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytuje wobec Walnego Zgromadzenia otrzymaną listę pełnomocnictw.**

§ 29⁴.

- 1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Przewodniczący może zarządzić dokonywanie zgłoszeń na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.**
- 2. Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.**
- 3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień. Niestosującym się do uwag Przewodniczący może odebrać głos.**
- 4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.**
- 5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez uprzedniego przeprowadzania dyskusji,**
 - 2) przerwania dyskusji,**
 - 3) zamknięcia listy mówców,**
 - 4) ograniczenia czasu przemówień,**
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach,**
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.**W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych może zabierać głos jedynie dwóch mówców, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.**
- 6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji Wnioskowej w ustalonym czasie.**

§ 29⁵.

- 1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie wnioski, przestrzegając zasady, aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.**
- 2. Przed przystąpieniem do głosowania, Przewodniczący podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głosuje się przed wnioskiem.**

§ 29⁶.

- 1. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej członkowie oraz osoby reprezentujące członków na Walnym Zgromadzeniu jako ich przedstawiciele ustawowi lub pełnomocnicy w terminie wyznaczonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.**
- 2. Zgłoszenie dla swej ważności powinno być dokonane na piśmie i zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imię i nazwisko zgłaszającego.**
- 3. Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu na wezwanie Przewodniczącego składają:
 - 1) ustne oświadczenie:
 - a) o zgodzie na kandydowanie,**
 - b) że nie pozostają w sporze sądowym ze Spółdzielnią,**
 - c) że nie zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,****
 - 2) pisemne oświadczenie, że nie zajmują się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności, że nie uczestniczą jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych, prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni i nie uczestniczą jako członkowie władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawę, roboty lub usługi.****

4. *Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz jego pisemne oświadczenia o treści wskazanej w ust. 3 pkt 1 lit. b i c oraz pkt 2.*
5. *Kandydatem na członka Rady Nadzorczej nie może być członek Komisji Wyborczej ani Komisji Skrutacyjnej, a także osoby, które nie spełniają wymagań określonych w § 32, § 33 ust. 1 oraz § 34 ust. 2.*
6. *Komisja Wyborcza przygotowuje listę kandydatów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie w sposób określony w ust. 3 i 4.*
7. *Przy wyborze członków Rady Nadzorczej należy uwzględnić posiadane kwalifikacje zawodowe kandydatów, ich doświadczenie zawodowe związane z kierowaniem lub nadzorem na stanowiskach związanych z działalnością gospodarczą, finansami, prawem gospodarczym, a także dotychczasową działalność w spółdzielczości mieszkaniowej.*

§ 29⁷.

1. *Wybory Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej.*
2. *Głosujący stawia krzyżyk przy nazwisku kandydata, na którego głosuje.*
3. *Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urn w obecności Komisji Skrutacyjnej.*
4. *Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.*
5. *Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekraczać ilości miejsc wakujących w składzie Rady Nadzorczej. Przy równej ilości głosów o wyborze decyduje kolejne głosowanie pomiędzy kandydatami, którzy uzyskali równą ilość głosów.*

§ 29⁸.

W trybie przewidzianym dla wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może odwołać ze składu Rady Nadzorczej członka w przypadkach wskazanych w § 35¹, przy czym na kartach wyborczych umieszczone są słowa „TAK” i „NIE”, a głosujący stawia krzyżyk przy słowie „TAK”, jeśli głosuje za odwołaniem członka Rady Nadzorczej, albo przy słowie „NIE”, jeśli głosuje przeciw odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

§ 29⁹.

Postanowienia § 29⁷ mają odpowiednie zastosowanie przy wyborach delegatów na zjazdy organizacji spółdzielczych, w których Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 29¹⁰.

W sprawach dotyczących sposobu obradowania Walnego Zgromadzenia nieuregulowanych Statutem ani przepisami powszechnie obowiązującego prawa rozstrzyga Prezydium Walnego Zgromadzenia zgodnie z przyjętymi zasadami obradowania.

§ 30.

1. *Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia i sekretarz.*
- 1¹. *Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać: datę, porządek obrad, skład Prezydium, krótki opis przebiegu dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, treść podjętych wniosków poddanych pod głosowanie i wyniki tego głosowania, wyniki wyborów, podstawowe dane liczbowe odnośnie przyjętych sprawozdań finansowych. Przy uchwałach należy podawać liczbę oddanych głosów „za” uchwałą, „przeciw” niej oraz „wstrzymujących się”. Teksty podjętych uchwał oraz lista obecności stanowią załączniki do tego protokołu.*
2. *Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.*
3. *Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.*
4. *Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.*

§ 30¹.

1. *Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanych Walnego Zgromadzenia.*
2. *Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 26 dokończenia przerwanych Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.*

§ 30².

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- 1) *po wyczerpaniu porządku obrad, co ogłasza przewodniczący Walnego Zgromadzenia,*

- 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

ROZDZIAŁ 2: RADA NADZORCZA

§ 31.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32.

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną, posiadająca jej pełnomocnictwo.
3. Nie może być wybrana do Rady Nadzorczej osoba będąca członkiem Zarządu Spółdzielni.
4. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w związku małżeńskim, albo w stopniu pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być także osoby będące pracownikami Spółdzielni.

§ 33.

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencyjności stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W wypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust.1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 34.

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
2. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje rady nadzorczej.

§ 35.

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

- 1) Odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
- 2) Pisemnego zrzeczenia się mandatu,
- 3) Ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) Odwołania pełnomocnika przez osobę prawną
- 5) Nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią.

§ 35¹.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie może nastąpić w następujących przypadkach:

- 1) **uchylania się członka od uczestnictwa w pracach Rady Nadzorczej,**
- 2) **opuszczenia przez członka bez usprawiedliwienia więcej niż 3 kolejnych posiedzeń Rady Nadzorczej,**
- 3) **postępowania członka rażąco naruszającego Statut oraz zasady współżycia społecznego,**
- 4) **wskazanych w § 33.**

§ 36.

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który stracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – innego członka Rady Nadzorczej.

§ 37.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych (bilansów), podejmowanie decyzji w sprawie badania bilansu przez biegłego,
 - b) Dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,

- c) Przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
- 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 8) Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
 - 9) Uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 10) Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 11) (uchylony),**
 - 12) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 13) Podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
 - 14) Uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 15) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
 - 16) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 17) Uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, a także regulaminu użytkowania ogródków przydomowych,**
 - 18) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i innych składników majątku Spółdzielni,
 - 19) Uchwalanie zasad korzystania przez członków z garaży,
 - 20) Uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów budowlanych,
 - 21) Uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 22) Uchwalanie zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na członków po objęciu domu jednorodzinnego w używanie,
 - 23) Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 24) Ustalanie zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni,
 - 25) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 39.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz zaproszeni goście.

§ 40.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona: przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
2. Zadaniem przewodniczącego lub jego zastępcy jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 41.

Rada Nadzorcza w miarę potrzeb powołuje ze swojego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 42.

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

ROZDZIAŁ 3: ZARZĄD

§ 43.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 44.

1. Zarząd składa się z 1-2 osób wybranych przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony. Członkiem Zarządu może być także osoba fizyczna, wskazana przez osobę prawną – członka Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu; odwołanie wymaga 2/3 głosów pełnego składu Rady. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, przy czym uchwała w tej sprawie wymaga 2/3 oddanych głosów. Uchwały w sprawie odwołania członków Zarządu, o których mowa wyżej powinny zawierać pisemne uzasadnienie i być dostarczone zainteresowanemu w ciągu siedmiu dni od ich podjęcia pod rygorem nieważności.
3. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. (uchylony).
5. Odwołanie członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 45.

1. 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, podejmowanie uchwał i dokonywanie innych czynności oraz zawieranie umów w sprawie budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tym garaży wielostanowiskowych z miejscami postojowymi oraz domów jednorodzinnych, ustanawiania odrębnej własności lokali i ułamkowego udziału we współwłasności garaży wielostanowiskowych, przenoszenia własności lokali i domów jednorodzinnych oraz sprzedaży i wynajmowania lokali i domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, na zasadach określonych w Statucie i w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w przepisach innych ustaw,
 - 2) Sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 3) Prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) Zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) Zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
 - 7) Zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) Udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) Współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 46.

1. Zarząd może udzielić – za zgodą Rady Nadzorczej – 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. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu „Kodeksu pracy”.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 45 ust. 1 pkt. 1, 5, 6, 7 i 8.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do wykonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 47.

1. Zarząd pracuje kolegiąlnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Tryb pracy Zarządu reguluje regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 48.

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają 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 pisemne skierowane do Spółdzielni albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

DZIAŁ IV: PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1: POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 49.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) Ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz ustanawiać prawo ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 2) Wynajmować członkom, a także innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu oraz wynajmować domy jednorodzinne, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

§ 50.

Spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

ROZDZIAŁ 2: SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 51.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 52.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. 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. 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.

§ 53.

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

§ 54.

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 dokonania 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.

§ 55.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykarczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może wystąpić na drogę sądową w sprawie sprzedaży prawa do lokalu w drodze licytacji, w oparciu o odpowiednie zastosowanie przepisów ustawy o własności lokali. Z żądaniem, o którym mowa powyżej, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
3. 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.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

§ 56.

1. (uchylony)

§ 57.

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 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną 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 § 75.
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.
3. 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.

§ 58.

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 57 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 57 ust. 2 i 3.

§ 59.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu 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.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą 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.

§ 60.

1. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.
2. 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 lub we własność domu jednorodzinnego.
3. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
4. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 3, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 61.

1. **Postanowienia § 51-55, 59 i 60 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.**
2. **Postanowienia § 51-55, 57, 59 i 60 stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych.**

ROZDZIAŁ 3: PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 62.

1. **Z osobą ubiegającą 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,**
 - 2) **Określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,**
 - 3) **Określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,**
 - 4) **Określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,**
 - 5) **Określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.**
2. **Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.**
3. **Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.**
4. **Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.**

§ 63.

1. **Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 62 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności). Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.**
2. **Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.**
3. **Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.**

§ 64.

1. **Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 62 ust. 1.**
2. **Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 62 ust. 1, lub jej następcą prawny z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, określonych w § 62 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.**
3. **Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.**

§ 65.

1. **Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 62 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni 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 osobę, o której mowa w § 62 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.**

§ 66.

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

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

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej, niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 67.

1. **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, z zastrzeżeniem § 8-10.**
- 1¹. **Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Uchwała ta nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.**
2. **Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.**
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należitych 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 budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
5. **Postanowień ust. 4 nie stosuje się w odniesieniu do budynków, w których podjęto uchwałę, o której mowa w ust. 1¹.**
6. **Postanowień ust. 4 nie stosuje się także w razie wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, chyba, że w terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.**

§ 67¹.

Postanowienia § 62-67 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz do własności domu jednorodzinnego.

ROZDZIAŁ 4: NAJEM LOKALI

§ 68.

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 ich cechy techniczno-użytkowe, brak popytu lub zostały wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
4. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2001r. Nr 71, poz. 733 ze zm.)

§ 69.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym lub zostały wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje na podstawie konkursu ofert lub przetargu.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Lokale przeznaczone do wynajmu określa Zarząd.

ROZDZIAŁ 5: ZAMIANA LOKALI

§70.

1. Umowa zamiany lokali, domów jednorodzinnych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
2. Zamiana, o której w ust.1 nie wymaga zgody Spółdzielni.
3. Dokonujący zamiany zobowiązani są do poinformowania Spółdzielni o dokonanej zamianie poprzez dostarczenie do Spółdzielni kopii umowy – aktu notarialnego w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.

ROZDZIAŁ 6: OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI I DOMÓW JEDNORODZINNYCH

§ 71.

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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
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 przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 73 pkt 1 i 2.
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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 73 pkt 1 i 2.
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5,
 - 2) ***Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 74 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.***
7. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. 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.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
11. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznaczają się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. O zmianie wysokości opłat, z wyłączeniem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 13¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do

wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

14. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 72.

1. Opłaty za używanie lokali i domów jednorodzinnych, określone w § 71, członkowie wnoszą do Spółdzielni na pokrycie wszelkich kosztów przypadających na cele gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obejmują one wszelkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z prowadzoną przez nią działalnością statutową i ustawową w tym między innymi: koszty eksploatacji, utrzymania i ochrony nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnymi, koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale i domy jednorodzinne należące do członków, koszty związane z utrzymaniem domów jednorodzinnych i lokali, stanowiących przedmiot odrębnej własności, koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, koszty utrzymania, eksploatacji, konserwacji oraz używania wszelkich urządzeń i instalacji technicznych w tym sieci i urządzeń gazowych, elektrycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych, domofonowych, telewizji kablowej i innych sieci oraz urządzeń połączonych z budynkami, koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, koszty utrzymania czystości, odpisy na fundusz remontowy, koszty zarządzania nieruchomościami Spółdzielni stanowiącymi jej mienie lub mienie nabyte przez jej członków oraz kosztów zarządu ogólnego przypadających na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, a także wszelkie inne koszty związane z prowadzeniem tej gospodarki, w tym również koszty ponoszone na wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkowie, których lokale lub domy jednorodzinne zostały wybudowane przy pomocy kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu lub domu jednorodzinne są obowiązani uczestniczyć w spłacie takich kredytów wraz z odsetkami, w ramach uiszczania opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych.
3. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz w § 71 ustalana jest na podstawie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku kalendarzowym przy przyjęciu jako jednostki rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku wyposażenia lokali i domów jednorodzinnych w urządzenia pomiarowo – rozliczeniowe, opłaty ustala się na podstawie wskazań tego rodzaju urządzeń.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych określa Rada Nadzorcza w uchwalonym przez siebie regulaminie.
5. Wysokość opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 73.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 74.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 71, większa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące 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 niebędących 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.

- Przepis ust. 4 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 niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.

§ 75.

- Opłaty za używanie lokali i domów jednorodzinnych, o których mowa w § 71 oraz w § 72 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 10-go każdego miesiąca.
- Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia ma prawo naliczać pobierać odsetki ustawowe za cały okres opóźnienia w odniesieniu do każdej opłaty nie wniesionej w statutowym terminie.
- W przypadku zwłoki w płatności należności na rzecz Spółdzielni, każdą kolejną wpłatę Spółdzielnia ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na poczet powstałych zaległości wraz z odsetkami licząc od należności najdawniej wymagalnej.
- Z opłat za używanie lokali i domów jednorodzinnych członek nie może potrącać swoich żadnych należności wierzytelności obciążających Spółdzielnię. Członek nie może również uzależniać terminowego uiszczania opłat za używanie lokalu lub domu jednorodzinnego od wykonania wobec niego przez Spółdzielnię jakichkolwiek zobowiązań oraz z tego tytułu nie może samowolnie obniżyć wysokości opłat za używanie lokalu lub domu jednorodzinnego.
- Za termin uiszczania świadczeń z tytułu opłat na rzecz Spółdzielni uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy (konto) Spółdzielni lub dzień wpłaty tych środków do kasy Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 7: ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU I DOMU JEDNORODZINNEGO

§76.

Dodatkowym wyposażeniem lokalu i domu jednorodzinnego są własne inwestycje członka o charakterze trwałym, poczynione przez niego z własnych środków finansowych oraz we własnym zakresie, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową, techniczną i estetyczną lokalu i domu jednorodzinnego, a nie zaliczone na poczet wartości wniesionego przez niego wkładu budowlanego.

§77.

- W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz zbycia prawa do domu jednorodzinnego, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu jednorodzinnego dokonywane są wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi osobami, jako stronami umów zbycia, bez udziału Spółdzielni. W takim przypadku zainteresowanym członkom lub innym osobom nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do Spółdzielni z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu jednorodzinnego.
- W przypadku wygaśnięcia lub utraty tytułu prawnego do lokalu oraz do domu jednorodzinnego i wydania lokalu lub domu jednorodzinnego Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy, rozliczenie, z tytułu dodatkowego wyposażenia, którego wartość nie została zaliczona na poczet wpłaconego wkładu budowlanego, zostanie dokonane pod warunkiem, że Spółdzielnia:
 - wyraziła pisemną zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu jednorodzinnego,
 - uznała poniesione nakłady za nadal przydatne pod względem ich wartości funkcjonalnej, użytkowej, technicznej i estetycznej.
- W przypadku wyrażenia pisemnej zgody na dokonanie dodatkowego wyposażenia lokalu lub domu jednorodzinnego i uznania poniesionych nakładów na to wyposażenie za nadal przydatne dla Spółdzielni pod względem ich wartości funkcjonalnej, użytkowej, technicznej i estetycznej, wartość tego dodatkowego wyposażenia zostanie wyceniona jednostronnie przez Spółdzielnię, według stanu na dzień wydania jej lokalu lub domu jednorodzinnego w stanie wolnym od osób i rzeczy.
- Należność, wynikająca z rozliczenia, o którym mowa w ust.2 i wyceny, o której mowa w ust.3, zostanie wypłacona członkowi lub innym osobom uprawnionym w terminie najpóźniej 3 miesięcy od dnia wydania lokalu lub domu jednorodzinnego w stanie wolnym od osób i rzeczy.
- W przypadku uznania przez Spółdzielnię nakładów poniesionych na dodatkowe wyposażenie lokalu lub domu jednorodzinnego za nieprzydatne dla Spółdzielni, członkowi lub innym osobom uprawnionym nie służy roszczenie o wypłatę należności, o której mowa w ust.4, ani żadne inne roszczenie majątkowe z tego tytułu w stosunku do Spółdzielni, a obciąża ich wówczas obowiązek przywrócenia lokalu lub domu jednorodzinnego do stanu pierwotnego, istniejącego przed dokonaniem w nim nakładów na dodatkowe wyposażenie.

§78.

Postanowienia Statutu o rozliczeniach z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu i domu jednorodzinnego stosuje się odpowiednio do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

ROZDZIAŁ 8: OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I INNYCH OSÓB KORZYSTAJĄCYCH Z LOKALI I BUDYNKÓW W PRZYPADKU AWARII, REMONTU, PRZEBUDOWY I MODERNIZACJI LOKALU LUB BUDYNKU

§ 79.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, członek lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal lub budynek w celu usunięcia awarii. Jeżeli taki członek lub osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu lub budynku, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu lub budynku w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu lub budynku nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal lub budynek oraz znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z wymienionych czynności sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu członek lub inna osoba korzystająca z lokalu lub budynku powinna także udostępnić Spółdzielni lokal lub budynek w celu:
 - 1) Dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) Zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka lub właściciela lokalu lub budynku, niebędącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu lub budynku niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie lokalu zamiennego. Bez względu na jego wyposażenie techniczne opłaty za używanie lokalu zamiennego nie mogą być wyższe, niż opłaty za używanie lokalu lub budynku dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7, jest lokal zamienny w rozumieniu przepisów z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie „Kodeksu cywilnego”.

ROZDZIAŁ 9: SPRZEDAŻ LOKALI

§ 80.

W przypadku budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, warunki i zasady budowy lub nabywania tego rodzaju budynków oraz warunki i zasady sprzedaży znajdujących się w nich lokali określa Rada Nadzorcza w uchwalonym przez nią regulaminie.

DZIAŁ V: WKŁADY BUDOWLANE

ROZDZIAŁ 1: POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 81.

1. **Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie o budowę lokalu 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 osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.**
2. **Osoba ubiegająca się o budowę i przeniesienie własności domu jednorodzinnego wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego dom według takich samych zasad, jakie określa ust. 1, a ponadto jest obowiązany do pokrycia całości kosztów związanych z przeniesieniem własności domu.**
3. Przez koszt budowy lokalu i domu jednorodzinnego, o którym jest mowa w ust. 1 i 2 rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego przypadających na poszczególne lokale lub domy jednorodzinne, budowane przez Spółdzielnię dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej członków.

§ 82.

1. Przed przystąpieniem do realizacji zadania inwestycyjnego Rada Nadzorcza uchwała rodzaj inwestycji, warunki i zasady jej realizacji oraz zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.
2. Koszt budowy lokali w tym garaży oraz domów jednorodzinnych i wkłady budowlane ustala się w dwóch etapach:
 - 1) Wstępnie – na podstawie dokumentacji projektowej danego zadania inwestycyjnego i w oparciu o planowany koszt budowy,
 - 2) **Ostatecznie – po zakończeniu i końcowym rozliczeniu inwestycji wraz z infrastrukturą, umożliwiającą funkcjonowanie obiektów budowlanych, ale nie później niż 3 miesiące od dnia oddania budynku do użytkowania.**

§ 83.

Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu oraz ubiegająca się o budowę i przeniesienie własności domu jednorodzinnego w wysokości określonej w § 81 ust. 1 i 2 Statutu.

§ 84.

(uchylony).

§ 85.

Do wniesienia i ustalenia wysokości wkładów budowlanych związanych z ustanowieniem praw do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stosuje się postanowienia Statutu o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz o prawie odrębnej własności lokalu.

ROZDZIAŁ 2: ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO

§ 86.

(uchylony).

§ 87.

(uchylony)

§ 88.

(uchylony)

DZIAŁ VI: GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 89.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Poza swoją podstawową działalnością, o której jest mowa w postanowieniach Statutu, Spółdzielnia może prowadzić również działalność w zakresie zarządzania i administrowania budynkami niestanowiącymi jej własności oraz zarządzania i administrowania domami jednorodzinnymi oraz wyodrębnionymi lokalami po przeniesieniu ich własności na członków, a także może prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami, na warunkach i zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie o własności lokali oraz w przepisach innych ustaw.

§ 90.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz w ust. 2 pkt. 1 i 2 oraz w ust. 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 91.

1. (uchylony).
2. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 92.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednio przepisy ustawy o rachunkowości i innych ustaw.
2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów obowiązujących ustaw i postanowień Statutu.

DZIAŁ VII: POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 93.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Statucie stosuje się obowiązujące przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – „Prawo spółdzielcze”,
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie „Kodeksu cywilnego”,
- 4) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali
- 5) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
- 6) Przepisy innych ustaw, regulujących działalność spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych.

Niniejszy Statut uwzględnia zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeclaw” w Przeclawiu w dniu 31.08.2018 r.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PRZECLAW” W PRZECLAWIU

(.....)

(.....)

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZECLAW” W PRZECLAWIU:

Dział I: Postanowienia ogólne, cel i przedmiot działalności Spółdzielni	§ 1 – § 7	strona 1
Dział II: Członkowie		
Rozdział 1: Prawa i obowiązki członków	§ 8 – § 19	strony 2-5
Rozdział 2: Wpisowe i udziały	§ 20	strona 5
Rozdział 3: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	§ 21 - § 21 ¹	strony 5-6
Dział III: Organy Spółdzielni	§ 22	strona 6
Rozdział 1: Walne Zgromadzenie	§ 23 – § 30 ²	strony 6-11
Rozdział 2: Rada Nadzorcza	§ 31 – § 42	strony 11-12
Rozdział 3: Zarząd	§ 43 – § 48	strony 13-14
Dział IV: Prawa do lokali		
Rozdział 1: Postanowienia ogólne	§ 49 – § 50	strona 14
Rozdział 2: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	§ 51 – § 61	strony 14-16
Rozdział 3: Prawo odrębnej własności lokalu	§ 62 – § 67 ¹	strony 16-17
Rozdział 4: Najem lokali	§ 68 – § 69	strona 17

Rozdział 5: Zamiana lokali	§ 70	strona 18
Rozdział 6: Opłaty za używanie lokali i domów jednorodzinnych	§ 71 – § 75	strony 18-20
Rozdział 7: Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu i domu jednorodzinnego	§ 76 – § 78	strony 20-21
Rozdział 8: Obowiązki członków i innych osób korzystających z lokali i budynków w przypadku awarii, remontu, przebudowy i modernizacji lokalu lub budynku	§ 79	strona 21
Rozdział 9: Sprzedaż lokali	§ 80	strona 21
Dział V: Wkłady budowlane		
Rozdział 1: Postanowienia ogólne	§ 81 – § 85	strony 21-22
Rozdział 2: Rozliczenie z tytułu wkładu budowlanego	§ 86 – § 88	strona 22
Dział VI: Gospodarka Spółdzielni	§ 89 – § 92	strony 22-23
Dział VII: Postanowienia końcowe	§ 93	strona 23