

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "JASKÓŁKA"

C Z Ę Ś Ć O G Ó L N A

1. Przepisy wstępne.

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Jaskółka", i zwana jest w dalszej części niniejszego Statutu Spółdzielnią.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Tarnów.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej *Ustawą*,
- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze zwanej dalej *Prawem spółdzielczym*,
- innych ustaw

oraz niniejszego Statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 4

1. Podstawowym celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Dla realizacji celów statutowych i gospodarczych, Spółdzielnia może tworzyć i przystępować do organizacji spółdzielczych, społecznych i gospodarczych oraz współdziałać z tymi organizacjami.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) zarządzanie nieruchomościami własnymi,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,

2. Przedmiot działalności, określony w ust. 1, Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym

- przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże), a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem bądź współwłaścicielem nieruchomości,
 - 6) wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni lub będących w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowej.
3. Dla realizacji przedmiotu działania określonego w ust. 1 Spółdzielnia może:
- 1) prowadzić działalność inwestycyjną,
 - 2) nabywać i zbywać własność gruntów lub prawa użytkowania wieczystego,
 - 3) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy,
 - 4) budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zaciągać kredyty, w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych.
4. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją jej podstawowego celu. W szczególności Spółdzielnia może prowadzić:
- 1) pośrednictwo w zakresie obrotu spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, własnością lokali oraz najmu lokali,
 - 2) świadczenie usług remontowo-budowlanych.

2.Członkowie.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lokalu. Członkowi – osobie prawnej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Przepis ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ Ustawy, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy.

4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności (roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu);
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 *Ustawy*, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *Ustawy*, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 *Ustawy*, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 *Ustawy* w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *Ustawy*, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 *Ustawy*.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 8

1. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób nie będących małżonkami, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich.
3. W przypadku chęci posiadania członkostwa przez 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.
4. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, o których mowa w ustępie 3, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności zostało nabyte przez kilka osób, z których część lub wszystkie są już członkami, osoby te nie dokonują wyboru, o którym mowa w ust. 3i pozostają członkami Spółdzielni.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia na członka właściciela lokalu jest złożenie deklaracji. Deklaracja, oraz zmiany danych w deklaracji a w szczególności adresu do doręczania korespondencji, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Deklaracja składana przez osobę fizyczną powinna być podpisana przez przystępującego do Spółdzielni własnoręcznie lub przez jej przedstawiciela prawnego i powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, PESEL oraz miejsce zamieszkania,
 - 2) wskazanie lokalu, stanowiącego podstawę nabycia członkostwa,
 - 3) wskazanie adresu do doręczania korespondencji.
3. Deklaracja składana przez osobę prawną powinna być podpisana przez osoby uprawnione do jej reprezentowania i powinna zawierać:
 - 1) nazwę i siedzibę oraz REGON i numer KRS,
 - 2) wskazanie lokalu, stanowiącego podstawę nabycia członkostwa,
 - 3) wskazanie adresu do doręczania korespondencji.
4. Przystępująca do Spółdzielni osoba prawna winna do deklaracji dołączyć wypis Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 10

Nabycie członkostwa przez właściciela lokalu następuje z chwilą podjęcia uchwały przez właściwy organ Spółdzielni. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd.

§ 11

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia właściciela lokalu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji łącznie z kompletem dokumentów potwierdzających spełnianie warunków do przyjęcia w poczet członków.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem numeru i daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia, przy czym zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o prawie wniesienia odwołania.
4. Organem Spółdzielni właściwym do rozpatrywania odwołań od uchwał odmawiających przyjęcia w poczet członków jest Rada Nadzorcza. Odwołanie winno być złożone w formie pisemnej w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia zainteresowanego o uchwale Zarządu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Do odwołań o odmowie przyjęcia w poczet członków stosuje się postanowienia § 72 i §§ 74 - 76 Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 12

1. Rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - nazwę i siedzibę,
- 2) liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów przez osoby, których członkostwo powstało przed 09.09.2017 r.,
- 3) wysokość wniesionych wkładów i ich rodzaj,
- 4) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- 5) datę i przyczynę ustania członkostwa,
- 6) adres przysługującego członkowi prawa do lokalu

prowadzi Zarząd.

2. Prawo przeglądania rejestru przysługuje członkowi, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka bądź Spółdzielni.

3. Prawo przeglądania rejestru przysługuje także osobom upoważnionym do tego na mocy odrębnych przepisów.

§ 13

1. Prawa wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członek Spółdzielni ma prawo:

- 1) uczestniczenia osobiście lub przez pełnomocnika w Walnym Zgromadzeniu,
- 2) wybierania i bycia wybranym do organów Spółdzielni,
- 3) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów,
- 4) otrzymania kopii lub zaznajamiania się z treścią:
 - a) uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - b) protokołów lustracji,
 - c) rocznych sprawozdań finansowych,
 - d) faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
- 5) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 6) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 7) udziału w nadwyżce bilansowej,
- 8) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

3. Członkowi Spółdzielni przysługuje również prawo do:

- 1) żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 2) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 3) wnioskowania o zamieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- 4) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem,
- 5) przeglądania w siedzibie Spółdzielni:
 - a) rejestru członków Spółdzielni
 - b) własnych akt członkowskich,

- 6) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i terminach określonych w Statucie,
- 7) zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu,
- 8) używania lokalu przysługującego mu na podstawie umowy ustanowienia prawa,
- 9) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem,
- 10) wskazania na piśmie osoby, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały,
- 11) założenia odrębnej księgi wieczystej dla przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 12) zawarcia umowy przeniesienia na odrębną własność przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu na warunkach określonych w Statucie,
- 13) zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie,
- 14) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 14

1. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany wydać nieodpłatnie członkowi odpis Statutu lub uchwalonych na jego podstawie regulaminów nie później niż w ciągu 7 dni od daty złożenia wniosku w formie pisemnej lub za pośrednictwem Elektronicznego Biura Obsługi Klienta e-BOK.
2. Zarząd jest zobowiązany, na żądanie członka, sporządzić kopie dokumentów, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 4) Statutu, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia pisemnego wniosku. Wniosek winien określać rodzaj i zakres dokumentów oraz uzasadnienie.
3. Koszt sporządzania odpisów i kopii dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość opłat z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.
4. Zarząd odmawia członkowi prawa zaznajamiania się lub wydania odpisów i kopii dokumentów, przewidzianych w § 13 ust. 2 pkt 4) Statutu, jeżeli ich ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych bądź prawa osób trzecich.
5. Zarząd może także odmówić członkowi wglądu lub wydania odpisów umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to ich prawnie chronione interesy określone w ustawach szczególnych lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w sposób stanowiący czyn nieuczciwej konkurencji lub w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni mogący powodować powstanie znacznej szkody.
6. Odmowa, o której mowa w ust. 4 i ust. 5, powinna być wyrażona na piśmie i zawierać uzasadnienie.
7. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.
8. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy, o której mowa w ust. 5.

§ 15

1. Obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

2. Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów,
- 2) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.

3. Członek obowiązany jest również:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 2) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji poprzez terminowe uiszczanie opłat,
- 3) zawiadamiać Zarząd o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu jeżeli ma to wpływ na wysokość opłat,
- 4) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości posiadanych udziałów,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych osobowych (zmiana nazwiska, imienia lub imion) a także zmianie adresu zamieszkania i adresu do korespondencji,
- 6) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
- 7) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 8) przestrzegać postanowień regulaminu porządku domowego,
- 9) korzystać z pomieszczeń wspólnego użytku w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 10) udostępnić wejście do lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub lokali w dodatkowe instalacje, bądź w celu modernizacji instalacji,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) realizować zalecenia z przeglądów okresowych lokali mieszkalnych dotyczące naprawy urządzeń gazowych oraz sprawności technicznej przewodów kominowych i wentylacyjnych,
- 14) udostępniać lokal do dokonywania odczytów z przyrządów i urządzeń pomiarowych,
- 15) pokryć przypadające na jego lokal koszty nabycia przez Spółdzielnię własności działki lub działek, na której znajduje się budynek, w którym przysługuje mu prawo do lokalu,
- 16) ponieść koszty związane z przeniesieniem własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu, a w szczególności:
 - a) wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy,
 - b) opłat sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym.

3. Ustanie członkostwa.

§ 16

1. Członkostwo ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie orzeczenia sądu,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

- 4) utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie bądź prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie na skutek przysądzenia w postępowaniu egzekucyjnym jego prawa na rzecz licytanta,
- 5) zbycia ekspektatywy własności (roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu) lub udziału w tym prawie,
- 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 140 ust. 3 lit. b) Statutu,
- 8) śmierci członka, a w przypadku osoby prawnej - wykreślenia jej z Krajowego Rejestru Sądowego na skutek ustania jej osobowości prawnej.

2. Członkostwo ustaje również na skutek:

- 1) podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku uchwały, 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 wszystkich lokali chyba, że właściciele lokali podejmą uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 27 Ustawy,
 - 3) wystąpienia członka będącego właścicielem za wypowiedzeniem.
 - 4) likwidacji lub upadłości Spółdzielni.
3. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 17

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Wypowiedzenie winno być podpisane własnoręcznie przez członka lub jego przedstawiciela prawnego.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożonego wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni będącego właścicielem uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 18

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia wykreślenia jej z Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 19

1. Członkostwo w Spółdzielni osoby, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ustaje także z chwilą, gdy orzeczenie sądu o wygaśnięciu jego prawa stanie się prawomocne. Żądanie orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może być podjęte w przypadku:

- 1) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przez osobę korzystającą z lokalu przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
 - 2) zalegania z opłatami, o których mowa w § 91 ust. 1 i 3 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy,
2. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 20

Członkostwo jest prawem o charakterze osobistym. Nie przechodzi na spadkobierców ani nie może być przenoszone w inny sposób na osoby trzecie.

4. *Opłaty członkowskie.*

§ 21

1. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
2. Wniesiony przed dniem 09.09.2017 r. udział byłego członka w kwocie nominalnej wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
3. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni, ich wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
4. Udziały zmarłego członka wypłaca się osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu. W takim przypadku prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
5. Udziały zmarłego członka, który nie wskazał osoby uprawnionej do wypłaty jego udziału, wypłaca się spadkobiercom na podstawie dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.

§ 22

1. Członek nie może żądać zwrotu udziałów przed ustaniem członkostwa.
2. Członek może rozporządzać swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę udziałów ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne tj. po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało jego członkostwo.
3. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

§ 23

Spółdzielnia pobiera opłaty na pokrycie kosztów związanych z obsługą, nie kalkulowanych w kosztach zarządzania nieruchomościami, a w szczególności za:

- 1) wydawanie zaświadczeń,
- 2) wydawanie odpisów dokumentów, z zastrzeżeniem § 14 ust.1 Statutu,
- 3) realizację jednorazowych czynności prawnych i technicznych.

Wysokość tych opłat ustala Rada Nadzorcza.

5. Wkłady.

5.1. Postanowienia ogólne.

§ 24

1. Wkład mieszkaniowy wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal osoby, o której mowa w ust. 1 a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Wkładem mieszkaniowym na lokal, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, jest wniesiony do Spółdzielni wkład mieszkaniowy zwaloryzowany do wartości rynkowej.
4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal, na takich samych zasadach, na jakich Spółdzielnia jest zobowiązana do spłaty zaciągniętego kredytu.

§ 25

1. Wkład budowlany wnosi osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu) a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe).
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadających na lokal osoby, o której mowa w ust. 1 lub ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe).
3. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w § 24 ust. 2 i w § 25 ust. 2 Statutu, rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na lokal osoby, o której mowa w ust. 1 lub ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe) łącznie z kosztami realizacji obiektów infrastruktury przekazanych nieodpłatnie innym użytkownikom.
4. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu lub ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe), osoba, o której mowa w ust. 1 jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal lub ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe).

§ 26

Wkład mieszkaniowy lub budowlany winien być wniesiony w całości przed ustanowieniem prawa do lokalu.

§ 27

Przez wniesienie wkładu mieszkaniowego na lokal mieszkalny, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, rozumie się również przedstawienie przez członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu potwierdzenia

rozliczenia z osobami uprawnionymi do zwrotu wkładu mieszkaniowego na podstawie dokumentów stanowiących postawę stwierdzenia nabycia spadku.

5.2. Wkłady na lokale z nowych inwestycji.

§ 28

1. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz:

- 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu
- 3) ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe)

są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali poprzez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych określonych w umowie.

2. Przez koszty budowy lokalu, o których mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jej lokal łącznie z kosztami realizacji obiektów infrastruktury przekazanych nieodpłatnie innym użytkownikom.

3. Ustalenie kosztów budowy lokalu dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie - przy zawieraniu umowy o budowę lokalu na podstawie dokumentacji projektowej danej inwestycji,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i oddaniu budynku do użytkowania na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje:

- 1) jeżeli przedmiotem umowy o budowę jest spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu - w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
- 2) jeżeli przedmiotem umowy o budowę jest odrębna własność lokalu - w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 29

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić:

- 1) zakres rzeczowy realizowanej inwestycji,
- 2) podział kosztów inwestycji na rodzaje:
 - a) nakłady bezpośrednie na lokale mieszkalne
 - b) nakłady bezpośrednie na lokale o innym przeznaczeniu lub ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe)
 - c) nakłady pośrednie związane z inwestycją
- 3) sposób rozliczania kosztów pośrednich przypadających na lokale mieszkalne i pozostałe obiekty inwestycji,
- 4) zasady rozliczania z członkami ponadstandardowego wyposażenia ich lokali lub rezygnacji z wykończenia standardowego,
- 5) zasady rozliczenia całości kosztów inwestycji przypadających na dany lokal.

2. Szczegółowe zasady ustalania kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji uchwała Rada Nadzorcza przed przystąpieniem do realizacji inwestycji.
3. Wstępnie ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanawiane prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie prawa do lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu (rat wkładu mieszkaniowego lub budowlanego).
4. Koszty obsługi kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na potrzeby kontynuowania rozpoczętej inwestycji, obciążają te osoby, które nie uiszczały lub uiszczały nieterminowo raty wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ustalone w umowie o budowę lokalu.
5. Sporządzone przez Zarząd ostateczne rozliczenie kosztów budowy stanowi podstawę ustalenia wartości początkowej lokali nowo wybudowanych.

§ 30

1. W przypadku śmierci osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu, w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień ustania członkostwa.
2. W przypadku wygaśnięcia roszczeń osób bliskich zamieszkałych z byłym członkiem, który oczekiwał na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub braku osób uprawnionych Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu ustalony zgodnie z § 33 ust. 1-3 Statutu.
3. Zwrot wniesionego wkładu lub jego części następuje w terminie określonym w umowie o ustanowienie prawa do lokalu.

5.3. Wkłady na lokale pochodzące z odzysku.

§ 31

1. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu przysługujące innej osobie, zobowiązana jest wnieść wartość rynkową tego lokalu.
2. Wartość rynkową lokalu określają uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi sporządzając operat szacunkowy.

§ 32

1. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, na podstawie rozstrzygnięcia przetargu ogłoszonego przez Zarząd, zgodnie z postanowieniami § 139 Statutu, wnosi wartość rynkową lokalu zadeklarowaną w przetargu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Zarząd dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony

wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 24 ust. 4 Statutu.

2. Koszt określenia wartości rynkowej lokalu obciąża osobę uprawnioną do jej wypłaty.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy,
 - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) kwoty zaległych opłat za lokal, o których mowa w § 91 ust. 1 i 3 Statutu,
 - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Roszczenie o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części powstaje po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.

§ 34

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § 24 ust. 4 Statutu.
2. Koszt określenia wartości rynkowej lokalu obciąża osobę uprawnioną do jej wypłaty.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - 1) przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy,
 - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) kwoty zaległych opłat za lokal, o których mowa w § 91 ust. 1 i 3 Statutu,
 - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1 i 3, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

5. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje wg zasad jego ustalania na dzień opróżnienia lokalu.
6. Spółdzielnia jest zobowiązana wypłacić należny wkład bez zbędnej zwłoki po wniesieniu wartości rynkowej przez następcę obejmującego dany lokal.
7. W razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, Spółdzielnia jest zobowiązana wypłacić wkład mieszkaniowy w ciągu 30 dni od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku (przedłożenia dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku) a także, w przypadku gdy spadkobierców jest kilku, o dziale spadku (przedłożenia postanowienia sądowego lub umowy o dziale spadku).

§ 35

1. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
2. Roszczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

§ 36

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego stanowiącego podstawę określenia wartości rynkowej lokalu obciąża członka lub osobę uprawnioną do jej wypłaty.
4. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.
6. Spółdzielni przysługuje prawo potrącania z wartości rynkowej lokalu wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec członka, w tym również z tytułu opłat za lokal, o których mowa w § 91 ust. 1 i 3 Statutu.

§ 37

1. W przypadku zbycia przez Spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką, o którym mowa w § 121 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej równowartość zbytego prawa potrącając niewniesioną część wkładu budowlanego oraz należności wynikające z tytułu obciążenia hipoteką.
2. Cenę wywoławczą stanowi wartość rynkowa lokalu. Koszty jej określenia Spółdzielnia potrąca z równowartości zbytego prawa.
3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, przeprowadza się przetarg drugi, w którym Zarząd może obniżyć cenę wywoławczą ustaloną przy ogłaszaniu przetargu, jednak nie niższe niż 50 % wartości rynkowej lokalu.
4. W przypadku, gdy przetargi nie przyniosły rezultatu, cenę zbycia ustala Zarząd w wysokości uzgodnionej z jej nabywcą.

§ 38

1. Rozliczenie z tytułu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu następuje na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana wypłacić wkład budowlany bezzwłocznie po wniesieniu wartości rynkowej przez następcę obejmującego dany lokal, nie później jednak niż po 3 miesiącach.
3. W razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, Spółdzielnia jest zobowiązana wypłacić wartość rynkową lokalu w ciągu 30 dni od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku (przedłożenia dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku), a także w przypadku kilku spadkobierców o dziale spadku (postanowienia sądowego lub umowy o dziale spadku sporządzonej w formie aktu notarialnego).
4. Roszczenia z tytułu zwrotu wkładu budowlanego ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat.

§ 39

Wartość rynkową lokalu mieszkalnego pochodzącego z odzysku, do którego ustanawiana jest odrębna własność lokalu, ustala się łącznie z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w nieruchomości wspólnej. Z wartości wyodrębnia się wartość gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej odpowiadającej udziałowi właściciela w nieruchomości wspólnej.

5.4. Wkłady budowlane na lokale mieszkalne uzyskane w wyniku zmiany przeznaczenia.

§ 40

Wkłady budowlane na lokale mieszkalne uzyskane w wyniku zmiany przeznaczenia dotychczasowych lokali użytkowych ustala się według wartości rynkowej, po dokonaniu robót adaptacyjnych.

5.5. Warunki finansowe przenoszenia spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność.

§ 41

1. Członek żądający przeniesienia przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego bądź lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu) na odrębną własność jest zobowiązany do:
 - 1) spłaty przypadającej na jego 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 § 91ust. 1 i 3 Statutu.
2. Ponadto członek, posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego obowiązany jest do spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
3. Postanowienia ust. 2 nie dotyczą członków, którzy posiadają spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych obciążone kredytem mieszkaniowym, którego odsetki objęte są wykupem ze

środków budżetu państwa. W odniesieniu do tych lokali zasady spłaty kredytów mieszkaniowych i umarzania odsetek określa odrębna ustawa.

§ 42

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 43

Spłaty zobowiązań finansowych, o których mowa w § 41 Statutu, członek winien dokonać jednorazowo przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu.

6.Organy Spółdzielni.

6.1. Postanowienia ogólne.

§ 44

1. Organami Spółdzielni są:

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

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2) i 3), dokonywane są w głosowaniu tajnym zwykłą większością głosów.

Odwołanie członka tych organów następuje także w głosowaniu tajnym, z zastrzeżeniem §53 ust. 7 pkt 3) Statutu.

3. Przy podejmowaniu uchwał w głosowaniu jawnym lub tajnym uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka wymienionych organów oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust. 4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Rada Nadzorcza powinna niezwłocznie złożyć wniosek do Zarządu o umieszczenie w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia sprawy odwołania zawieszonego w czynnościach członka Rady Nadzorczej. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

6. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

7. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim, albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
9. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 45

Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w § 44 ust. 1 pkt 2) – 3) Statutu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają regulaminy tych organów.

6.2. Walne Zgromadzenie.

§ 46

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W przypadku gdy liczba członków przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych jego części.
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnikiem może zostać ustanowiona osoba będąca :
 - 1) osobą bliską (tj. zstępnym, wstępnym, rodzeństwem, dzieckiem rodzeństwa, małżonkiem, osobą przysposabiającą, osobą przysposobioną),
 - 2) adwokatem lub radcą prawnym,
 - 3) innym członkiem tej samej Spółdzielni.Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Osoby, które nie mają zdolności do czynności prawnych lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych biorą udział przez swych przedstawicieli ustawowych, przy czym przedstawicielom tym nie przysługuje czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
5. Osoby prawne biorą udział Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
6. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu pod rygorem nieważności, winno być udzielone na piśmie. Winno ono zawierać m.in.
 - 1) imię i nazwisko pełnomocnika,
 - 2) datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka,
 - 3) czytelny podpis członka udzielającego pełnomocnictwa,
 - 4) informację potwierdzającą uprawnienie do reprezentacji członka zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów prawa i zawartymi w § 46 ust. 3 StatutuDo pełnomocnika i pełnomocnictw stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”
7. Oryginał pełnomocnictwa pełnomocnik jest zobowiązany do doręczenia Spółdzielni nie później niż 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
8. Każdy członek ma 1 (jeden) głos.

9. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej jego części.

10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym:

- 1) członkowie Zarządu,
- 2) przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej,
- 3) przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 4) zaproszeni goście.

11. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 47

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, z wyjątkiem ustanawiania praw odrębnej własności lokali i przenoszenia spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, spółdzielczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym, gospodarczym i zasadach gospodarki finansowej tych osiedli,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w I instancji,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd i do sejmiku związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór członków Rady Nadzorczej i ich odwoływanie,
- 15) uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej.

§ 48

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.

2. Z ważnych powodów Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd w każdym czasie.

3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie, także na żądanie:

- 1) Rady Nadzorczej,

- 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż 10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
 5. Walne Zgromadzenie powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania, a jeżeli jest podzielone na części - w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
 6. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
 7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem na 15 dni przed terminem zgromadzenia.

§ 49

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Zarząd zawiadamia wszystkich członków poprzez zamieszczenie ogłoszeń na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, we wszystkich klatkach schodowych budynków stanowiących jej własność lub współwłasność i na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej jego części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich materiałów, które będą przedmiotem obrad także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Ponadto, jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części a porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady w terminie do 15 dni przed posiedzeniem pierwszej jego części.
4. Na co najmniej na 21 dni przed terminem zgromadzenia pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia doręcza się członkowi, który wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia również związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza.
6. Roczne sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdanie finansowe oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, w celu zapoznania się z nimi, udostępnia się członkom w siedzibie Spółdzielni oraz w siedzibach administracji osiedlowych na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części.
7. Ponadto, jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podzielonego na części przewidziane są wybory do Rady Nadzorczej, udostępnia się także listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady.
8. W przypadku wniesienia do porządku obrad Zebrania dodatkowych spraw uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części w sposób określony w ust. 1.

§ 50

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:

- 1) Zarząd,
- 2) Rada Nadzorcza
- 3) członkowie.

Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia a jeżeli jest podzielone na części - co najmniej 14 dni przed pierwszą jego częścią.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia a jeżeli jest podzielone na części - co najmniej 15 dni przed pierwszą jego częścią. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków, których lista zawierająca: imię i nazwisko, adres oraz własnoręczny podpis, winna być dołączona do zgłoszonego projektu.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia a jeżeli jest podzielone na części - na 3 dni przed pierwszą jego częścią.
4. Projekty uchwał i poprawki zgłoszone przez członków Spółdzielni, po ich przygotowaniu pod względem formalnym, Zarząd przedkłada pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.

§ 51

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §49 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało prawidłowo zwołane, zdolne jest do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych na nim członków a jeżeli jest podzielone na części - na liczbę obecnych członków na poszczególnych jego częściach.

§ 52

1. Walne Zgromadzenie, albo jego część, otwiera Prezes Zarządu lub Członek Zarządu wyznaczony przez Zarząd.
2. Otwierający Walne Zgromadzenie albo jego część przeprowadza w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów wybór:
 - 1) asystentów do liczenia wyników głosowania do czasu wyboru Komisji Skrutacyjno-Wyborczej,
 - 2) Prezydium w składzie:
 - Przewodniczący,
 - Zastępcę Przewodniczącego,

– Sekretarz

przy czym w skład Prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu.

Tak ukonstytuowane Prezydium czuwa nad prawidłowością obrad, w oparciu o przyjęty poprzez głosowanie jawne porządek obrad. Obradami kieruje bezpośrednio Przewodniczący lub jego Zastępca.

3. Obecni członkowie na Walnym Zgromadzeniu albo jego części - jeżeli jest ono podzielone na części, wybierają ze swego grona:

1) Komisję Skrutacyjno-Wyborczą, której zadaniem jest:

- a) sprawdzenie czy listy obecności członków są kompletne oraz ważności mandatów pełnomocników członków a także przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub ich pozbawionych,
- b) zbadanie, na zarządzenie Przewodniczącego, ważności mandatów osób obecnych na Walnym Zgromadzeniu albo jego części - jeżeli jest ono podzielone na części,
- c) sporządzenie listy pełnomocnictw, która podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia albo jego części - jeżeli jest ono podzielone na części,
- d) obliczanie wyników głosowań i podawanie tych wyników Przewodniczącemu,

oraz wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego; jeżeli porządek obrad przewiduje wybory do Rady Nadzorczej członkowie tej Komisji nie mogą kandydować do tego organu Spółdzielni.

2) inne komisje w razie potrzeby.

4. O liczbie członków komisji decyduje Prezydium biorąc pod uwagę liczbę członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Komisja wybiera ze swego grona Przewodniczącego i Sekretarza. Ze swojej działalności Komisja spisuje protokół, który po podpisaniu przez wszystkich jej członków, Przewodniczący przekazuje sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
6. Z czynności komisji jej Przewodniczący składa sprawozdanie bezpośrednio Walnemu Zgromadzeniu albo danej jego części - jeżeli jest ono podzielone na części.
7. Przed rozpoczęciem obrad Walnego Zgromadzenia albo danej jego części w oparciu o przyjęty porządek obrad odczytaniu podlega lista pełnomocnictw. Pełnomocnicy, którzy przybędą pod odczytaniu tej listy nie mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu z prawem głosu.
8. Sprawy objęte porządkiem obrad wnoszone do Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu Spółdzielni, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd.
9. Po zreferowaniu sprawy z porządku obrad i przedstawieniu projektu uchwały w tej sprawie, przewodniczący Walnego Zgromadzenia albo danej jego części - jeżeli jest ono podzielone na części, otwiera dyskusję udzielając członkom głosu w kolejności zgłaszania się.
10. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może udzielić głosu poza kolejnością członkom Zarządu i Rady Nadzorczej a także innym zaproszonym gościom.
11. Poza kolejnością Przewodniczący udziela głosu w sprawach formalnych, za które uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:

- 1) zmiany kolejności porządku obrad,
 - 2) przerwania dyskusji i zamknięcia listy mówców,
 - 3) ograniczenie czasu przemówień,
 - 4) zarządzenie przerwy w obradach,
 - 5) zmiany w sposobie prowadzenia dyskusji i przeprowadzenia głosowania,
 - 6) podjęcia głosowania bez dyskusji,
 - 7) zakończenia dyskusji.
- 12.** Przewodniczący ma prawo:
- 1) zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień, a niestosującym się do uwagi, odebrać głos.
 - 2) odmówić udzielenia głosu osobie, która już przemawiała w danej sprawie.
- 13.** O wniosku formalnym Walne Zgromadzenie rozstrzyga przez głosowanie po wysłuchaniu jednego głosu za wnioskiem, jednego przeciw wnioskowi. Odrzucony w głosowaniu wniosek formalny nie może być w toku dyskusji nad daną sprawą zgłaszany powtórnie.
- 14.** Po zamknięciu dyskusji w sprawie z porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia albo danej jego części - jeżeli jest ono podzielone na części, projekt uchwały w tej sprawie poddaje pod głosowanie.
- 15.** Wnioski w sprawach nieobjętych porządkiem obrad powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska do Prezydium Walnego Zgromadzenia albo danej jego części - jeżeli jest ono podzielone na części, na ręce Sekretarza. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków w ustalonym czasie.
- 16.** Sprawy obradowania i podejmowania uchwał nie uregulowane w Statucie rozstrzyga Prezydium Zgromadzenia w oparciu o postanowienia Statutu oraz przyjęte powszechnie zasady obradowania.
- 17.** Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłasza zamknięcie obrad.
- 18.** Przebieg obrad może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, jednakże członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być o tym powiadomieni.
- 19.** Z obrad Walnego Zgromadzenia albo każdej jego części - jeżeli jest ono podzielone na części, sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący oraz Sekretarz. Protokół obrad przekazywany jest Zarządowi.
- 20.** Protokół obrad Walnego Zgromadzenia podzielonego na części stanowią protokoły sporządzone na jego poszczególnych częściach i protokół Kolegium, który tworzą Przewodniczący obrad i Sekretarze poszczególnych jego części.
- 21.** Kolegium na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia autoryzuje treść powziętych uchwał oraz potwierdza, które z nich zostały powzięte i sporządza protokół z tych czynności.
- 22.** Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
- 23.** Protokoły obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez okres 10 lat.

§ 53

1. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, z zastrzeżeniem Walnego Zgromadzenia podzielonego na części, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia albo jego części:
 - „kto jest za uchwałą”
 - „kto jest przeciw uchwale”
 - „kto się wstrzymał od głosowania”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i wskazaniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania słowo „za”, głosujący przeciw uchwale słowo „przeciw”, a wstrzymujący się „wstrzymuję się”. Głos nie spełniających tych wymogów jest głosem nieważnym.
4. Głosy oblicza Komisja Skrutacyjno-Wyborcza oraz ogłasza wyniki głosowania, na podstawie których Przewodniczący Walnego Zgromadzenia albo jego części stwierdza wynik głosowania nad uchwałą. Stwierdzone przez Przewodniczącego wyniki głosowania winny być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia albo w protokole jego części - jeżeli jest ono podzielone na części, dla każdej uchwały oddzielnie.
5. Uchwały, z wyjątkiem uchwał wymagających kwalifikowanej większości głosów, o których mowa w ust. 7, podejmowane są zwykłą większością głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Członkami uczestniczącymi są wszyscy członkowie obecni na Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy wstrzymali się od głosu.
7. Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały podejmowane w sprawie:
 - 1) uchwalenia lub wprowadzenia zmian do statutu - 2/3 głosów,
 - 2) podziału Spółdzielni lub połączenia się z inną spółdzielnią - 2/3 głosów,
 - 3) odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu, w przypadku gdy nie udzielono mu absolutorium - 2/3 głosów,
 - 4) likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów.

§ 54

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli powództwo wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli Statut wymaga zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6, biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w § 75 Statutu.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie w mocy uchwały Walnego Zgromadzenia wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

6.3. Rada Nadzorcza.

§ 55

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 56

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 3 oraz § 44 ust. 7 i 8 Statutu.
2. Do Rady Nadzorczej nie może być wybrany członek niewywiązujący się z obowiązków określonych w § 91 Statutu.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru Rady do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
4. Członkiem Rady Nadzorczej nie można być dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.

§ 57

Wybór członków Rady Nadzorczej dokonuje się wg następujących zasad:

- 1) Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie.
- 2) Zgłoszenie powinno zawierać:
 - a) imię i nazwisko kandydata,
 - b) imię i nazwisko członka zgłaszającego

Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu lub kandydata wybieranego na Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części należy dołączyć jego zgodę na kandydowanie sporządzoną na piśmie z czytelnym podpisem.

- 3) Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne jej kadencje.
- 4) Zgłaszanie kandydatur odbywa się bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu a jeżeli jest ono podzielone na części - na 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej jego części, z tym, że kandydatura winna być poparta przez co najmniej 10 członków Spółdzielni.
- 5) Kandydaci obecni na Walnym Zgromadzeniu na wezwanie Przewodniczącego składają ustne oświadczenie o zgodzie na kandydowanie, braku przeszkód do kandydowania, o których mowa § 44 ust 4, 7 i 8 Statutu oraz podają krótką charakterystykę pracy zawodowej i społecznej. Jeżeli wybór Członków Rady Nadzorczej następuje na Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części kandydaci na członków Rady w celu złożenia oświadczeń i dokonania swojej prezentacji mogą uczestniczyć w każdej jego części.
- 6) Liczba kandydatów na członków Rady Nadzorczej jest nieograniczona.
- 7) Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej w ilości zgłoszonej, którzy mają być wybierani i wyrazili zgodę na kandydowanie przygotowuje:
 - a) Komisja Skrutacyjno –Wyborcza - jeżeli wybór członków Rady Nadzorczej następuje na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) Zarząd Spółdzielni - jeżeli wybór członków Rady Nadzorczej następuje na Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części.
- 8) Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący Zgromadzenia informuje członków o zasadach przeprowadzenia wyborów.
- 9) Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których zamieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej.
- 10) Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
- 11) Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Skrutacyjno –Wyborczej.
- 12) Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej a liczba pozostawionych kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w Radzie Nadzorczej.
- 13) Głos jest nieważny, jeżeli karta wyborcza została oddana:
 - a) całkowicie skreślona,
 - b) ilość kandydatów pozostawionych na karcie wyborczej przekracza ilość osób wybieranych.
- 5) Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjno–Wyborcza. Komisja sporządza protokół ze swoich czynności, a jej Przewodniczący ogłasza wyniki głosowania.
- 6) Za osoby wybrane uważa się:
 - a) w pierwszej kolejności kandydatów – po jednym przedstawicielu członków z poszczególnych osiedli mieszkaniowych, w których znajdują się budynki stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni, którzy otrzymali największą ilość głosów,

- b) pozostałych kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów, przy czym ilość wybranych osób nie może przekroczyć ilości miejsc ustalonych limitem.
- 16) Jeżeli w wyniku przeprowadzonych wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą ilość głosów i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej:
- a) zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami - jeżeli wybór członków Rady Nadzorczej następuje na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) mandat pozostaje nieobsadzony a wybór członka Rady Nadzorczej na nieobsadzony mandat przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu - jeżeli wybór członków Rady Nadzorczej następuje na Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części.

§ 58

1. Członkowie Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 2, za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, a Przewodniczący komisji Rady Nadzorczej 35 %.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach wynagrodzenie w wysokości 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę a pozostali członkowie Prezydium Rady Nadzorczej w wysokości 35 %.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i w ust. 2, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Podstawą do jego wypłaty jest obecność na każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność jest usprawiedliwiona.

§ 59

1. Mandat Członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 5) odwołania pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 6) w razie śmierci członka.
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka na okres do końca kadencji Rady Nadzorczej.
3. W przypadku ustania mandatu więcej niż 6 członków Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni zwołuje niezwłocznie Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia jej składu. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego w trakcie kadencji jest ważny do końca kadencji.

§ 60

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, w tym nieruchomości gruntowych oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przejmowania lokali w postępowaniu egzekucyjnym,
 - 5) wnioskowanie do Zarządu Spółdzielni o występowanie z żądaniem w trybie procesu sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali w przypadkach:
 - a) długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 91ust. 1 i 3Statutu,
 - b) rażącego bądź uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowego,
 - c) niewłaściwego zachowania osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z działalności zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 11) wybór i odwołanie członków Zarządu oraz ustalanie zasad ich zatrudniania i wynagradzania,
 - 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu podjętych w I instancji,
 - 13) nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 15) uchwalanie szczegółowych regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów,
 - 16) ustalanie wysokości jednorazowych opłat za czynności prawne i techniczne nie kalkulowane w kosztach zarządzania nieruchomościami,
 - 17) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale,
 - 18) dokonywanie wyboru biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - 19) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia środków trwałych nie stanowiących nieruchomości,
 - 20) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych Spółdzielni.
2. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.
 3. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest, z zastrzeżeniem ust. 4, do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez Spółdzielnię stanowiących dane osobowe, a także informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa, w szczególności dotyczących sytuacji finansowej Spółdzielni oraz jej zobowiązań wobec kontrahentów.

4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych i informacji, do których dostęp jest zagwarantowany członkom w ustawach lub w Statucie Spółdzielni.

§ 61

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub w razie jego nieobecności zastępca co najmniej raz na dwa miesiące, przy czym pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady w ciągu 7 dni od daty odbycia Zgromadzenia.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej może być również zwołane na wniosek 2/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu.
3. W posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.

§ 62

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Prezydium Rady w składzie: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej i koordynowanie jej działalności oraz działalności poszczególnych stałych komisji Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 63

Szczegółowe zasady organizacji Rady Nadzorczej, zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

6.4. Zarząd.

§ 64

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętności zarządzania oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członków Zarządu, wybiera Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania.
5. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
6. Odwołanemu członkowi Zarządu Rada Nadzorcza zobowiązana jest dostarczyć na piśmie uzasadnienie odwołania w ciągu 7 dni od daty podjęcia takiej uchwały.
7. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

8. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.
9. Szczegółowe zasady i tryb wyboru Zarządu określa Rada Nadzorcza.

§ 65

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji, nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjmowania członków do Spółdzielni,
 - 2) stwierdzanie powstania lub ustania członkostwa z mocy ustawy,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawach ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawach najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych, garaży),
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przenoszenia spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność,
 - 6) występowanie do sądu z żądaniem orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w przypadku o których mowa w § 19 ust. 1 Statutu,
 - 7) występowanie z wnioskami o przymusową sprzedaż w drodze licytacji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni,
 - 8) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 10) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 11) zwoływanie Walnych Zgromadzeń,
 - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansu oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 13) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 14) ustalanie wysokości stawek opłat wynikających ze zmian cen wprowadzanych przez jednostki świadczące usługi komunalne,
 - 15) ustalanie opłat za najem lokali użytkowych oraz opłat za dzierżawę terenu,
 - 16) udzielanie stałych pełnomocnictw,
 - 17) współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządu oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi i innymi.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

§ 66

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa.
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.

§ 67

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

§68

Szczegółowy zakres kompetencji, podziału czynności w Zarządzie oraz zasady organizacji pracy Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.

7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 69

1. Wnioski członków skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
2. Wnioski członków spełniające wymogi formalno-prawne, o ile statut nie stanowi inaczej, winny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa wymaga wyjaśnienia w ciągu 2 miesięcy od dnia złożenia. O ich rozpatrzeniu właściwy organ Spółdzielni informuje członków na piśmie.
3. Rozpatrzenie wniosku zawierającego braki formalno-prawne podlega zawieszeniu do czasu ich uzupełnienia.
4. Jeżeli z treści wniosku członka wynika, że sprawę winien rozpatrzyć inny organ, niż podany jako adresat, wniosek rozpatruje organ uprawniony do jego rozpatrzenia w danej instancji.

§ 70

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne.
2. Uchwały podejmowane przez organy Spółdzielni w I instancji podlegają kontroli organu II instancji.
3. Od uchwał podjętych w I instancji przez Zarząd odwołanie przysługuje do Rady Nadzorczej.
4. Od uchwał podjętych w I instancji przez Radę Nadzorczą odwołanie przysługuje do Walnego Zgromadzenia.
5. Organ odwoławczy może w wyniku postępowania albo utrzymać w mocy uchwałę podjętą w I instancji, albo ją uchylić.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia podjętej w trybie odwoławczym od uchwały powziętej w I instancji dalsze odwołanie nie przysługuje. Jest ona w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 71

1. Uchwała organu podejmującego uchwałę w I instancji, jeżeli nie zostanie wniesione odwołanie w terminie statutowym, a członek nie zaskarżył jej do sądu, staje się ostateczna i może być wykonana.

2. Organ podejmujący uchwałę w I instancji może ją uchylić lub zmienić, jeżeli będzie to korzystne dla członka a zostaną przedstawione fakty i dowody nieznane przy jej podejmowaniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 72

1. Termin na wniesienie odwołania od uchwały Zarządu w sprawach między członkiem a Spółdzielnią wynosi 14 dni i liczy się od daty doręczenia zawiadomienia o jej treści.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka lub osoby ubiegającej się o członkostwo w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.

§ 73

1. Termin na wniesienie odwołania od uchwały, podjętej w I instancji przez Radę Nadzorczą, wynosi 1 miesiąc i liczy się od dnia doręczenia zawiadomienia o jej treści.
2. Jeżeli odwołanie zostało złożone, na co najmniej 1 miesiąc przed Walnym Zgromadzeniem winno być rozpatrzone na najbliższym jego posiedzeniu.
O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pod wskazanym przez niego adresem, co najmniej na 21dni przed tym terminem.
3. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć również odwołanie wniesione po upływie terminu określonego w ust. 2, jeżeli opóźnienie nie przekroczyło 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 74

1. O uchwałach podjętych przez organy Spółdzielni zainteresowani winni być zawiadomieni pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia.
2. Zawiadomienie odmawiające uznania roszczenia winno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania a także o skutkach jego niezachowania.
3. Zawiadomienie, o rozpatrzeniu odwołania, powinno być doręczone odwołującemu w terminie 14 dni od daty powzięcia uchwały i zawierać odpis uchwały organu odwoławczego wraz z jej uzasadnieniem.

§ 75

Zawiadomienia, o których mowa w niniejszym rozdziale, doręcza się za potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem poczty lub pracowników Spółdzielni. Zawiadomienia zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego adresu do korespondencji, odmowy jego przyjęcia lub nie podjęcia przesyłki mają moc prawną doręczenia.

§ 76

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.

8. Gospodarka Spółdzielni.

8.1. Postanowienia ogólne.

§77

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Majątek Spółdzielni stanowią środki pieniężne i składniki rzeczowe tworzące aktywa trwałe i obrotowe uwidocznione w księgach rachunkowych Spółdzielni oraz sprawozdaniach finansowych sporządzanych na podstawie tych ksiąg.

§ 78

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Zaciągnięcie przez Zarząd kredytu lub pożyczki wymaga opinii Rady Nadzorczej.

§ 79

Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 80

1. Fundusz udziałowy utworzony jest z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Fundusz zasobowy powstaje z:
 - 1) części nadwyżki bilansowej,
 - 2) zobowiązań ulegających przedawnieniu,
 - 3) środków pochodzących z wpłat dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzą wpłaty członków dokonane na poczet ustanawianych dla nich spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych lub spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

§ 81

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) fundusz wkładów zaliczkowych (inwestycyjny),
 - 3) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek,
 - 4) fundusz świadczeń socjalnych.
2. Fundusze celowe powstają z wpłat członków oraz środków finansowych wnoszonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 82

1. Źródłami tworzenia funduszu remontowego są w szczególności:

- 1) odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wpłat członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali członków będących właścicielami lokali,
 - 2) odpis w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi właścicieli lokali nie będących członkami,
 - 3) nadwyżka bilansowa Spółdzielni,
 - 4) inne wpływy dokonywane na podstawie odrębnych przepisów.
2. Fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Fundusz remontowy rozdziela się na:
- 1) fundusz remontowy na finansowanie bieżących remontów każdej nieruchomości odrębnie,
 - 2) scentralizowany fundusz remontowy.
4. Ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu, prowadzi Zarząd.
5. Środki funduszu, o którym mowa w ust. 3 pkt 2), mogą być przeznaczane na zwrotne pożyczki dla poszczególnych nieruchomości stanowiących współwłasność Spółdzielni w celu przejściowego sfinansowania kosztów remontów. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania środków z tego funduszu uchwała Rada Nadzorcza.

§ 83

1. Zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości w przypadku:
- 1) podjęcia przez większość właścicieli lokali w budynku uchwały, 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 wszystkich lokali o ile właściciele lokali nie podejmą uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 27 Ustawy,
- podlegają niezwłocznemu rozliczeniu z właścicielami lokali po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok, w którym zaistniały okoliczności, o których mowa w pkt 1) i 2).
2. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 1, polega na:
- 1) zwrocie właścicielom lokali nadwyżki niewykorzystanego funduszu remontowego, bądź
 - 2) żądaniu zwrotu od właścicieli lokali niedoboru funduszu remontowego.
3. Z wyłączeniem przypadków, o których mowa w ust. 1, właściciele lokali w poszczególnych nieruchomościach nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego.

§ 84

1. Fundusz wkładów zaliczkowych (inwestycyjny) tworzony jest z:
- 1) wpłat członków na bieżące finansowanie budowy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) wpłat zakładów pracy lub banków, stanowiących pomoc finansową dla członków.
2. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek służący do gromadzenia środków na spłatę kredytów bankowych i innych zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na finansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych tworzony jest z:

- 1) wpłat dokonanych przez członków w formie rat kredytu i odsetek przypadających na lokale o statusie lokatorskim,
 - 2) innych źródeł wnoszonych na podstawie odrębnych przepisów.
3. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:
- 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów działalności eksploatacyjnej,
 - 2) wpłat za świadczenia socjalne.

§ 85

1. W ramach obowiązujących przepisów Spółdzielnia może tworzyć jeszcze inne fundusze celowe. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza.

§ 86

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie wartości tych środków obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 87

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont, który uchwała Zarząd.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 88

1. Roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek zysków i strat, sporządza Zarząd.
2. Roczne sprawozdanie Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami. Wyboru badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo pierwszej jego części - jeżeli podzielone jest na części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.
4. Zatwierdzanie sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego Spółdzielni należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

§ 89

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej, pomniejszony o podatek dochodowy i obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w pierwszej kolejności na fundusz zasobowy a następnie na scentralizowany fundusz remontowy.
3. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 90

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusz remontowy.
2. O obciążeniu stratą poszczególnych funduszy, każdorazowo decyduje Walne Zgromadzenie.

8.2. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 91

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani pokrywać koszty związane:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Właściciele lokali będący i niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani pokrywać koszty związane:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Ponadto członkowie, o których mowa w ust. 1-2,:
 - 1) uczestniczą w wydatkach związanych z działalnością społeczną i oświatową prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 2) zobowiązani są świadczyć na fundusz remontowy.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 2, obejmują w szczególności koszty:
 - 1) niezależne od Spółdzielni:
 - a) podatku od nieruchomości,
 - b) opłaty za użytkowanie wieczyste,
 - c) dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali,
 - d) dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody,
 - e) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - f) dostawy gazu - dla budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu,
 - g) gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - 2) zależne od Spółdzielni:
 - a) zarządzania nieruchomością, w tym działalności społecznej i oświatowej,
 - b) remontów, w tym ich termomodernizacji bądź modernizacji,
 - c) konserwacji,
 - d) eksploatacji dźwigów osobowych,
 - e) obowiązkowych przeglądów wynikających z Prawa budowlanego,
 - f) eksploatacji antenowej instalacji zbiorczej,
 - g) eksploatacji domofonów,
 - h) obsługi wodomierzy.

§ 92

1. Wysokość opłat, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, ustalana jest na podstawie:
 - 1) planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uwzględniających koszty remontów w danej nieruchomości,
 - 2) prognozowanych kosztów dostawy energii cieplnej oraz stawek kosztów dostawy pozostałych mediów i usług komunalnych,
 - 3) planu kosztów zarządzania daną nieruchomością.
2. Szczegółowe zasady ustalania planów, o których mowa w ust. 1 oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.
3. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu korzystania z lokali,
 - 4) zasady korygowania obciążeń w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za lokale.
4. Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
 - 4) zasady korygowania obciążeń w przypadku nienależytej jakości usług dostawy ciepła,
 - 5) terminy rozliczania z tytułu pobranych w trakcie okresu rozliczeniowego opłat zaliczkowych tj. zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 93

Wysokość stawek opłat zależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 91 ust. 4 pkt 2) Statutu uchwała Rada Nadzorcza. Pozostałe stawki składników opłat, wynikające z cen nośników energii oraz cen ustalanych przez jednostki świadczące usługi komunalne, określa Zarząd.

§ 94

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości nie mniejszej niż rzeczywiste koszty eksploatacji remontów ustalanych w sposób analogiczny jak dla członków zajmujących lokale mieszkalne na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Wysokość czynszu za najem lokali użytkowych oraz garaży winna być określona powyżej rzeczywistych kosztów eksploatacji w oparciu o stawki ustalone w drodze przetargu lub negocjacji.

§ 95

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, z zastrzeżeniem różnicy wynikającej z rozliczenia kosztów dostawy mediów, a przychodami z opłat, o których mowa w § 91 Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Różnica między kosztami dostawy mediów a przychodami z opłat (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 96

1. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Zasady uczestnictwa członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Na wniosek większości właścicieli w budynku, Rada Nadzorcza może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych), jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 97

1. Opłaty, o których mowa w § 91 Statutu płatne są co miesiąc z góry do dnia 15. każdego miesiąca kalendarzowego.
2. Za ich uiszczanie odpowiadają solidarnie z członkami lub właścicielami lokali, nie będącymi członkami:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu
 - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub część ułamkowa tego prawa.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje po opróżnieniu lokalu i protokolarnym przekazaniu go do dyspozycji Spółdzielni, nie wcześniej jednak niż przed datą wygaśnięcia prawa do lokalu.
5. Obowiązek uiszczania opłat za lokale nabyte na rynku wtórnym (spadek, sprzedaż, darowizna itp.) powstaje od następnego miesiąca po dacie nabycia prawa do lokalu, chyba, że strony postanowią inaczej a nabycie nastąpi przed terminem płatności w danym miesiącu.

§ 98

1. Spełnione świadczenia zaliczane są na poczet najdawniej wymagalnych należności, o których mowa w § 91 Statutu.
2. Wierzytelności (nadwyżki) z tytułu okresowo dokonywanych rozliczeń zaliczek na koszty mediów, w przypadkach zalegania z zapłatą, potrącane są na poczet najdawniej wymagalnych należności.
3. Spełnione świadczenia zaliczane są w pierwszej kolejności na należności uboczne (odsetki ustawowe za opóźnienie, koszty sądowe) a następnie na zalegające świadczenie główne.

4. Postanowienia ust. 1o zaliczaniu spełnionych świadczeń nie stosuje się w przypadku zawieranych porozumień w sprawie spłaty zadłużeń.

§ 99

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 91 Statutu, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Na pisemny wniosek członka, w przypadkach szczególnie uzasadnionych, Zarząd może odstąpić od egzekwowania naliczonych odsetek w całości lub w części.
3. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za lokal.

§ 100

1. O zmianie wysokości opłat za lokal Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić:
 - 1) co najmniej 14 dni przed upływem terminu ich wnoszenia ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin – w przypadku składników opłaty niezależnych od Spółdzielni,
 - 2) co najmniej trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – w przypadku składników opłaty zależnych od Spółdzielni.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Członek Spółdzielni może kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 72 i § 74 – 76 Statutu lub na drodze sądowej.
4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową członek ponosi opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 101

1. Spółdzielcze prawo do lokalu uprawnia członka do korzystania z lokalu zgodnie z przeznaczeniem oraz oddania go w najem lub bezpłatne używanie.
2. Zmiana sposobu korzystania lub przeznaczenia spółdzielczego prawa do lokalu bądź jego części, wymaga zgody Zarządu. Zarząd może odmówić takiej zgody, gdy na skutek zmiany sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu mogą być naruszone prawa osób trzecich.
3. Przez zmianę sposobu korzystania z lokalu rozumie się w szczególności:
 - 1) wykorzystywanie lokalu przeznaczonego na pobyt ludzi na cele niemieszkalne, w tym prowadzenie działalności gospodarczej,
 - 2) wykorzystywanie lokalu o innym przeznaczeniu (garaż, lokal użytkowy) na cele inne niż określone w przydziale lub zawartej umowie ustanowienia prawa.
4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka z osobami trzecimi w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

6. Zasady korzystania z lokali w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa Rada Nadzorcza.

§ 102

1. Spółdzielnia jest obowiązana utrzymywać nieruchomości w należytym stanie technicznym a w szczególności do napraw budynków, części budynków służących do wspólnego użytkowania oraz zapewnienia sprawnego działania wszelkich urządzeń technicznych w budynku umożliwiających członkowi korzystanie z lokalu.
2. Do podstawowych obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należą:
 - 1) remont i konserwacja:
 - a) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami z wyłączeniem głowic termostatycznych,
 - b) wewnętrznej instalacji gazowej do zaworu odcinającego urządzenia odbiorcze włącznie,
 - c) instalacji ciepłej wody użytkowej do głównego zaworu odcinającego włącznie oraz indywidualnych liczników wody zimnej i ciepłej,
 - d) przewodów instalacji wodociągowej do głównego zaworu odcinającego włącznie oraz indywidualnych liczników wody zimnej i ciepłej,
 - e) przewodów kanalizacji sanitarnej wraz z trójnikiem rozgałęźnym do lokalu,
 - f) przewodów spalinowych i wentylacyjnych z wyłączeniem kratki wentylacyjnych oraz rur spalinowych z gazowych grzejników,
 - g) antenowej instalacji zbiorowej bez osprzętu,
 - h) instalacji dzwonek bez osprzętu,
 - i) podłoga na balkonach i loggiach oraz ślusarki balkonowej,
 - 2) legalizacja liczników wody i urządzeń służących do pomiaru i rozliczeń zużycia ciepła w lokalach.
3. Po wykonaniu prac, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia ma obowiązek doprowadzenia miejsca naprawy do stanu standardowego.
4. Określony w ust. 2 zakres napraw należących do Spółdzielni może być zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 103

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody członek jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli członek jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu członek powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac konserwacyjnych lub remontowych i ich wykonania,

- 2) wyposażenia budynku, jego części lub lokalu w dodatkowe instalacje, przyrządy lub urządzenia pomiarowe bądź w celu modernizacji instalacji,
 - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
 - 4) dokonania odczytu z przyrządów i urządzeń pomiarowych.
4. Członek pozostawiający lokal niezamieszkały przez okres dłuższy niż 1 miesiąc winien wskazać osobę upoważnioną do opieki nad lokalem i udostępniania lokalu w celu umożliwienia wykonania przez Spółdzielnię obowiązków, o których mowa w ust. 3.

§ 104

1. Członek jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym.
2. Naprawy i wymiany wewnątrz lokalu nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają członków.
3. Do obowiązków członków w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokalu w szczególności należą:
 - 1) naprawa i konserwacja:
 - a) wylewek i podkładów izolacyjnych pod posadzki, posadzek, podłóg, wykładzin podłogowych,
 - b) ściennych i podłogowych okładzin ceramicznych,
 - c) tynków ścian i sufitów,
 - d) drzwi i stolarki okiennej,
 - e) urządzeń techniczno – sanitarnych,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych z wyłączeniem trójnika,
 - g) wewnętrznej instalacji wodociągowej od głównego zaworu odcinającego do urządzeń odbiorczych wraz z tymi urządzeniami,
 - h) kratki wentylacyjnych oraz rur spalinowych z gazowych grzejników wody,
 - i) wewnętrznej instalacji elektrycznej do tablicy licznikowej łącznie z tablicą, osprzętu elektrycznego oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - j) unifonu (słuchawki domofonu),
 - k) osprzętu antenowej instalacji zbiorczej (gniazd wtykowych),
 - l) głowic termostatycznych przy grzejnikach centralnego ogrzewania.
 - 2) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów,
 - 3) malowanie drzwi i stolarki okiennej z zachowaniem kolorystyki zewnętrznej,
 - 4) odnawianie ścian balkonów i loggii oraz ślusarki balkonowej z zachowaniem kolorystyki,
 - 5) utrzymanie w należytym stanie technicznym pomieszczenia przynależnego (piwnicy) oraz prawidłowe jego zabezpieczenie.
5. Do wykonania robót w zakresie instalacji elektrycznych i gazowych członek winien zapewnić osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.
6. Poza naprawami, o których mowa w ust. 3, członek jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub innych osób korzystających z lokalu, w tym także napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
7. W przypadku nie wykonania przez członka, pomimo wezwania Spółdzielni, obowiązków określonych w ustępach poprzedzających, Spółdzielnia dokonuje niezbędnych prac, kosztami których obciąża członka.

§ 105

Szczegółowe obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali uchwała Rada Nadzorcza.

§ 106

1. Przez stan standardowy, o którym mowa w § 102 ust. 3 Statutu, rozumie się stan wykończenia lokalu określony w protokole przekazania budynku do eksploatacji.
2. Nie zaliczane do kosztów budowy nakłady poczynione ze środków członka lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokalu ponad stan standardowy, mające charakter trwałe i podnoszące jego wartość użytkową stanowią dodatkowe wyposażenie lokalu.
3. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu, gdy jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych, a także wiąże się ze zwiększeniem poboru mocy elektrycznej.
4. Dodatkowe wyposażenie lokalu winno być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, z zachowaniem dostępu do pionów sieciowych a także do urządzeń i przyrządów pomiarowych.
5. Nakłady poniesione przez członka na dodatkowe wyposażenie lokalu nie zwiększają wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Ich wartość uwzględnia rzeczoznawca majątkowy sporządzający operat szacunkowy określający wartość rynkową lokalu.
6. Spółdzielnia nie odpowiada za szkody w elementach dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali będące następstwem koniecznych robót remontowych obciążających Spółdzielnię lub usuwania awarii.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Spółdzielcze prawo do lokalu.

1.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 107

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą, ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal do używania a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty, o których mowa w § 91 ust. 1i ust 3 Statutu. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
4. Przed wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa jest nieważne.

§ 108

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 109

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 110

1. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należało do małżonków, po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 91 ust. 1 i ust. 3 Statutu.

§ 111

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa. W przypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. W przypadku:
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 91 ust. 1 i ust. 3 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu
 - 3) albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym

Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 91 ust. 1 i ust. 3 Statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
4. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 112

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

§ 113

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w §111 ust. 2 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską, o której mowa w ust. 1, jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku, od chwili wygaśnięcia prawa do lokalu, pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Zarząd wyznacza zainteresowanym termin, nie krótszy niż 3 miesiące, na uzyskanie rozstrzygnięcia przed sądem, komu to uprawnienie przysługuje. Sąd rozstrzygając w postępowaniu nieprocesowym, bierz pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1, zamieszkiwała z byłym członkiem. W przypadku braku rozstrzygnięcia w wyznaczonym przez Zarząd terminie, zainteresowani winni przedłożyć zaświadczenie o złożeniu w tej sprawie wniosku do sądu.
6. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Zarząd.
7. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 91 ust. 1 i 3 Statutu.

§ 114

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie inna spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni,

a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 115

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

1.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 116

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Zarząd wyznacza zainteresowanym termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy, na uzyskanie rozstrzygnięcia w trybie postępowania nieprocesowego przed sądem, komu to uprawnienie przysługuje.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków dokonuje Zarząd.

§ 117

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
5. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

§ 118

1. W celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu członek może dla przysługującego mu prawa założyć oddzielną księgę wieczystą, której prowadzenie należy do właściwości sądu rejonowego.

2. Podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie wydane przez Spółdzielnię o położeniu i powierzchni lokalu.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 119

W przypadku:

- 1) długotrwałych zaległości z zapłatą należnych opłat za lokal, o których mowa w § 91 ust. 1 i 3 Statutu,
- 2) wykraczania w sposób rażący i uporczywy przez członka lub osoby korzystające z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- 3) niewłaściwego zachowania członka lub osoby korzystającej z lokalu czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym

Zarząd, na wniosek Rady Nadzorczej, może w trybie procesu żądać sprzedaży przysługującego członkowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji.

§ 120

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa również na skutek zrzeczenia się tego prawa przez członka na rzecz Spółdzielni.
2. Jeżeli prawo to należy do małżonków, bądź w częściach ułamkowych do kilku osób oświadczenie w tej sprawie winny złożyć wszystkie osoby uprawnione.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie z księgi wieczystej.
4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane w ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 121

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 116 i § 117 ust. 2 Statutu.
3. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Zarząd. Ogłoszenie o przetargu podaje się do wiadomości publicznej na co najmniej 10 dni przed ustaloną datą jego rozstrzygnięcia.
4. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie Spółdzielni, udostępnia na stronie internetowej a ponadto podaje się do publicznej wiadomości w prasie lokalnej.

§ 122

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

2. W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 2, pełnomocnik może być wyznaczony przez sąd w postępowaniu nieprocesowym. Wniosek w tej sprawie może złożyć jeden z zainteresowanych spadkobierców lub Zarząd.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, mogą oni także w postępowaniu przed sądem lub w drodze umowy, która dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego, dokonać działu spadku.
4. Pełnomocnik, o którym mowa w ust. 1 i 2, uprawniony jest do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu bierne i czynne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniu.
5. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, postanowienia ust. 1 - 3 stosuje się odpowiednio.

§ 123

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

§ 124

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

2. Odrębna własność lokalu.

2.1. Postanowienia ogólne.

§ 125

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynkach stanowiących własność Spółdzielni może nastąpić pod warunkiem spełnienia następujących warunków:
 - 1) posiadania przez Spółdzielnię własności gruntu, na której znajduje się nieruchomość, lub prawa jego wieczystego użytkowania
 - 2) uprawnienia się uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomości, w której znajduje się lokal.
2. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt (własność lub prawo użytkowania wieczystego) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właściciela lokalu.
3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

§ 126

1. Odrębna własność lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni może powstać na skutek:
 - 1) ustanowienia na rzecz członka lub osób wskazanych przez niego, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa na podstawie zawartej umowy o budowę lokalu,
 - 2) ustanowienia na rzecz członka, który nabył uprawnienie w przetargu ogłoszonym przez Spółdzielnię, zgodnie z § 138 Statutu,
 - 3) ustanowienia na rzecz Spółdzielni na mocy jednostronnej czynności prawnej,
 - 4) przeniesienia na żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 5) przeniesienia na żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu),
 - 6) przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni.
2. Na podstawie umowy o budowę lokalu Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy po uzyskaniu takiego pozwolenia.
3. Na wniosek członka Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu, stanowiącego przedmiot umowy o jego budowę, także w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. 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 prawo do tego lokalu.

§ 127

1. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
2. W razie zawarcia umowy przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla którego była założona księga wieczysta, w prawo odrębnej własności księga ta staje się księgą wieczystą dla nieruchomości. Ustanowiona hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość powstałą w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
3. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 128

1. Odrębna własność lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Odrębna własność lokalu może należeć do jednej osoby lub do małżonków, lub w częściach ułamkowych do kilku osób.

3. Członkostwo właściciela lokalu nie jest obligatoryjne. Jednakże Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Zarząd wyznacza zainteresowanym termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy, na uzyskanie rozstrzygnięcia w trybie postępowania nieprocesowego przed sądem, komu to uprawnienie przysługuje.
6. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków dokonuje Zarząd.

§ 129

Jeżeli właściciel lokalu położonego w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni:

- 1) długotrwale zalega z zapłatą należnych od niego opłat,
- 2) wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu,
- 3) poprzez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym

Zarząd może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji.

§ 130

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony.
2. W zakresie nieuregulowanym w Statucie do praw odrębnej własności stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem przepisów o:
 - 1) wspólnocie właścicieli i zebraniu właścicieli
 - 2) zarządzie nieruchomością wspólną.
3. Czynności zwykłego zarządu Zarząd Spółdzielni podejmuje w imieniu członków samodzielnie.
4. Do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu stosuje się odpowiednio przepisy art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali.

2.2. Przenoszenie własności lokalu.

§ 131

1. Przysługujące członkowi spółdzielcze prawo do lokalu może być przeniesione na odrębną własność lokalu.
2. Żądanie przeniesienia prawa do lokalu na odrębną własność przysługuje osobom, które spełniają łącznie następujące warunki:
 - 1) złożą wniosek zawierający dane, o których mowa w ust. 3
 - 2) służy im jeden z wymienionych niżej tytułów do lokalu:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

c) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego, garażu).

3. Wniosek w sprawie przeniesienia, o którym mowa w ust. 1, winien zawierać:

- 1) imię i nazwisko, adres zamieszkiwania, PESEL oraz serię i numer dowodu tożsamości członka lub członków, w przypadku gdy z wnioskiem występują małżonkowie,
- 2) wskazanie lokalu mieszkalnego podlegającego przeniesieniu,
- 3) własnoręcznie złożone podpisy osoby lub osób uprawnionych,
- 4) zgłoszenie gotowości spłaty zobowiązań wobec Spółdzielni przewidzianych § 41 Statutu.

4. Wniosek składany przez pełnomocnika bądź przedstawiciela prawnego członka winien być złożony łącznie z dokumentem uprawniającym do działania w jego imieniu a także zgodą sądu opiekuńczego na dokonanie czynności w imieniu członka.

5. Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należy do małżonków, wniosek o przeniesienie na odrębną własność lokalu powinien pochodzić od nich obojga poprzez własnoręczne złożenie podpisów na wniosku bądź załączenie pełnomocnictwa drugiego małżonka z poświadczeniem podpisu.

§ 132

1. Zarząd rozpatruje wniosek członka niezwłocznie, nie później niż w terminie 1 miesiąca, liczącym od dnia jego złożenia.
2. O sposobie rozstrzygnięcia wniosku Zarząd zawiadamia uprawnionego lub uprawnionych na piśmie w terminie 14 dni. W zawiadomieniu tym określa wysokość należnych w związku z żądaniem przeniesienia własności lokalu spłat, zgodnie z zasadami określonymi w § 41 Statutu.

§ 133

Po dokonaniu przez członka wpłat wskazanych w zawiadomieniu, Zarząd jest obowiązany zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę lub osoby uprawnione.

§ 134

1. Zarząd wstrzymuje realizację wniosku o przeniesienie na odrębną własność lokalu w przypadku, gdy w chwili złożenia wniosku:
 - 1) toczy się postępowanie sądowe związane z prawem do lokalu, którego wniosek dotyczy,
 - 2) nie jest uregulowane prawo spadkowe do wkładu mieszkaniowego po zgonie jednego z małżonków, którym wspólnie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 3) nie zostało przeprowadzone postępowanie o nabycie spadku po zgonie osoby posiadającej w całości lub w części ułamkowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 4) nie jest wskazana, po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, osoba uprawniona do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przydzielonego lub ustanowionego na rzecz małżonków.
2. W takim przypadku realizację wniosku Zarząd wstrzymuje do czasu zakończenia postępowania, o którym mowa ust. 1 pkt 1) lub ustalenia bądź wskazania osób uprawnionych.

§ 135

1. Po śmierci członka, który złożył wniosek o przeniesienie na odrębną własność przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli brak jest uprawnionych, o których

mowa w § 113 ust. 2 Statutu, spadkobiercy członka mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

2. Po śmierci członka, który złożył wniosek o przeniesienie na odrębną własność przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przeniesienia przez członka Spółdzielni.

§ 136

Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

3. Zasady ustanawiania praw do lokali.

3.1. Postanowienia ogólne.

§ 137

1. Dla zaspokojenia potrzeb lokalowych członków Spółdzielni może na ich rzecz:
 - 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność,
 - 2) ustanawiać prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu (lokali użytkowych, garaży) w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność a także ułamkowe udziały we współwłasności garażu wielostanowiskowego (miejsc postojowych).
2. Ustanowienie prawa do lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych z wykorzystaniem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego następuje wyłącznie na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3.2. Ustanawianie praw do lokali pochodzących z odzysku.

§ 138

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem §113 Statutu, Zarząd ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu .
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa § 115 Statutu,
 - 2) osoba, o której mowa w § 113 ust. 1 i 2 Statutu, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 139

1. Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu ma na celu wyłonienie osoby z pierwszeństwem zawarcia umowy w tym zakresie.

2. Procedura przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu obejmuje następujące działania:
- 1) Decyzję o wszczęciu postępowania przetargowego podejmuje Zarząd.
 - 2) Ustalenie pierwszeństwa do zawarcia umowy przeprowadza się w trybie nieograniczonego lub ograniczonego przetargu:
 - a) ustnego (licytacja), bądź
 - b) pisemnego (ofertowego).
 - 3) Zarząd ogłasza przetarg poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni .
 - 4) Ogłoszenie o przetargu zawiera co najmniej:
 - a) nazwę i adres Spółdzielni,
 - b) opis i lokalizację lokalu mieszkalnego,
 - c) termin, w którym można zapoznać się z lokalem i jego stanem technicznym,
 - d) kwotę wywoławczą,
 - e) wysokość wadium oraz termin i miejsce jego wpłaty,
 - f) informację o warunkach jakie muszą spełniać stawający do przetargu,
 - g) termin uiszczenia kwoty nabycia,
 - h) miejsce i termin przeprowadzenia przetargu.
 - 5) Wyznaczony przez Spółdzielnię termin rozstrzygnięcia przetargu nie może być krótszy niż 10 dni od daty ukazania się ogłoszenia w sposób przewidziany w pkt 3).
 - 6) Osoby stawające do przetargu obowiązane są wnieść wadium, wysokość którego ustala każdorazowo Zarząd.
 - 7) Zwrot wadium następuje w przypadku:
 - a) zakończenia postępowania przetargowego - wszystkim uczestnikom przetargu, oprócz wygrywającego,
 - b) wycofania chęci uczestnictwa w przetargu jeżeli nastąpiło to przed jego rozpoczęciem,
 - c) odwołania przetargu.
 - 8) Przystępujący do przetargu traci wadium jeżeli:
 - a) przystąpi do przetargu i jest nieobecny podczas licytacji;
 - b) w wyznaczonym terminie od daty rozstrzygnięcia przetargu nie wniesie zadeklarowanej wartości rynkowej,
 - c) nie zawarł umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu.
 - 9) Wadium wygrywającego przetarg wliczane jest na poczet wartości rynkowej i nie podlega zwrotowi.
 - 10) Rozpoczęcie przetargu odbywa się w miejscu i terminie określonym w ogłoszeniu przetargowym. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje Komisję, której zakres działania obejmuje:
 - a) odczytanie warunków przetargowych,
 - b) sprawdzenie tożsamości osób przystępujących do przetargu i sporządzenie imiennej listy uczestników,
 - c) potwierdzenie zgodności wniesienia wadium,
 - d) dopuszczenie do uczestnictwa jedynie osób spełniających określone w ogłoszeniu warunki,

- e) przeprowadzenie postępowania przetargowego,
 - f) sporządzenie protokołu z przetargu.
- 11) Przetarg jest ważny, bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przystępujący do przetargu zaoferuje kwotę wywoławczą powiększoną o co najmniej jedno postąpienie.
 - 12) Osoba, która wygrała przetarg, pod rygorem utraty prawa do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz utraty wpłaconego wadium, w ciągu 3 dni roboczych od dnia rozstrzygnięcia przetargu, winna zawrzeć umowę przedwstępną.
 - 13) Umowa, o której mowa w pkt 12), powinna w szczególności określać:
 - a) kwotę dającą uprawnienie do ustanowienia na jej rzecz odrębnej własności lokalu w wysokości zgodnej z kwotą zadeklarowaną w przetargu,
 - b) termin wpłaty zadeklarowanej w przetargu kwoty dającej uprawnienie.
 - 14) Jeżeli, pomimo prawidłowego ogłoszenia przetargu, po dwukrotnym jego ogłoszeniu, nie nastąpi jego rozstrzygnięcie z powodu braku osób przystępujących do przetargu, Zarząd otwiera nowe postępowanie przetargowe przy czym:
 - a) w przypadku ograniczonego zakresu przetargu, rozszerza krąg podmiotów uprawnionych do wzięcia udziału, do przetargu nieograniczonego,
 - b) w przypadku nieograniczonego zakresu przetargu obniża określoną przez rzeczoznawcę wartość rynkową lokalu w każdym kolejnym postępowaniu przetargowym, nie więcej jednak niż 50 % kwoty wywoławczej.
 - 15) Zarząd może unieważnić przetarg bez podania przyczyny.
 - 16) Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3.3. Umowy o budowę lokalu.

§ 140

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu Zarząd zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu dla swojej ważności wymaga formy pisemnej.
3. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy ustanowienia jednego z niżej wymienionych praw:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - b) odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniua ponadto powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni w sprawie posiadanego tytułu prawnego do gruntu oraz pozwolenia na budowę,
 - 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 3) zasady określenia powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczeń przynależnych po wybudowaniu budynku,
 - 4) zasady ustalania udziału w nieruchomości wspólnej, w przypadku gdy umowa dotyczy odrębnej własności lokalu,
 - 5) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu,

- w zależności od prawa jakie ma być ustanowione, mieszkaniowego bądź budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową,
- 6) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 7) ustalenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 8) określenie przyczyn rozwiązania umowy o budowę oraz okresu jej wypowiedzenia,
 - 9) zasady rozliczania z tytułu wniesionego wkładu lub jego części w razie rozwiązania umowy o budowę,
 - 10) termin ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego,
 - 11) odpowiedzialność stron z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

§ 141

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w § 140 ust. 1 Statutu lub Zarząd.
2. Zarząd może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 140 ust. 1 Statutu, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie praw do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

§ 142

1. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy ustanowienia tego prawa, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Osobą bliską, o której mowa w ust. 1, jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych Zarząd wyznacza zainteresowanym termin, nie dłuższy niż 12 miesięcy, na uzyskanie rozstrzygnięcia w trybie postępowania nieprocesowego przed sądem, komu to uprawnienie przysługuje.
5. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Zarząd terminu wystąpienia do sądu, wyboru osoby, która zostanie przyjęta w poczet członków dokonuje Zarząd.
6. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

§ 143

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę, której przedmiotem jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, powstaje roszczenie o ustanowienie tego prawa zwane ekspektatywą.
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własnościowego prawa do lokalu bądź odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

4. Zamiana lokali mieszkalnych.

§ 144

1. Spółdzielnia może dokonać zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na pisemny wniosek zainteresowanych członków.
3. Przez zamianę mieszkania należy rozumieć ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas przysługującego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.

§ 145

1. Realizacja zamiany lokalu mieszkalnego następuje poprzez zawarcie umów ustanowienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą.
2. Zarząd jest zobowiązany ponadto umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z osobami posiadającymi prawa do lokali nie stanowiącymi własności lub współwłasności Spółdzielni. W takim przypadku realizacja zamiany wymaga zgody właścicieli tych lokali na jej dokonanie.
3. Przy rozliczaniu z członkami w związku z zamianą lokali mieszkalnych oraz przy określaniu zobowiązań z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów mieszkaniowych.

§ 146

Osoby będące właścicielami lokali lub członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, mogą realizować zamiany przysługujących im praw poprzez zawarcie umowy zamiany między zainteresowanymi osobami, która dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego.

5. Najem lokali.

§ 147

1. Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym Spółdzielnia może wynajmować.
2. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być członkowie - osoby fizyczne, a także inne osoby fizyczne nie będące członkami.
3. Wnioski zainteresowanych realizowane są w następującej kolejności:
 - 1) nie będące członkami Spółdzielni osoby zamieszkujące w budynkach będących własnością lub współwłasnością Spółdzielni jako członkowie rodziny członka Spółdzielni,
 - 2) inne osoby nie będące członkami.
4. W razie kilku wniosków osób spełniających takie same kryteria, decyduje data złożenia wniosku w Spółdzielni.

5. Najemca zobowiązany jest do:

- 1) wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółdzielni w dniu opróżnienia lokalu,
 - 2) przedłożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego w sprawie opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu i poddania się rygorowi egzekucji.
6. Wysokość kaucji, o której mowa w ust. 5 pkt 1) ustala Zarząd Spółdzielni w wysokości nie mniejszej niż 3-krotność miesięcznego czynszu za dany lokal, według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy. Kaucja płacona jest przed objęciem lokalu mieszkalnego.

§ 148

1. Na pisemny wniosek najemcy lokal mieszkalnego, po wniesieniu przez niego wartości rynkowej, Zarząd za zgodą Walnego Zgromadzenia, może ustanowić na jego rzecz odrębną własność tego lokalu. Wartość rynkową lokalu określa uprawniony rzeczoznawca majątkowy sporządzając operat szacunkowy, którego koszt wykonania obciąża najemcę.
2. Na poczet wartości rynkowej zalicza się zwaloryzowaną kwotę kaucji. Zwaloryzowana kaucja powinna odpowiadać wniesionej krotności kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego na dzień zwrotu (ustanowienia odrębnej własności lokalu).
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. W razie wystąpienia z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1, najemcy lokalu mieszkalnego, któremu zamieszkiwanie w tym lokalu usankcjonowane zostało poprzez umowę najmu, Zarząd może ustanowić na jego rzecz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 149

1. Wolne w sensie prawnym lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże) Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i osobom prawnym.
2. Umowy najmu Zarząd zawiera z osobami, które zaoferują najmowanie lokalu zapewniające najkorzystniejsze warunki wynajmu.

§ 150

Najemcy lokalu o innym przeznaczeniu, stanowiącego własność lub współwłasność Spółdzielni, nie przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i ustanowienie na jego rzecz odrębnej własności tego lokalu chyba, że Walne Zgromadzenie wyrazi zgodę na zbycie tego lokalu.

§ 151

1. Warunki najmu, a w szczególności określenie przedmiotu, wysokość kaucji, prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, wskazanie przyczyn wypowiedzenia stosunku prawnego określa umowa, którą zawiera z najemcą Zarząd.
2. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
3. W sprawach nie uregulowanych w Statucie obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy szczególne regulujące najem lokali mieszkalnych.

6. Sprzedaż lokali.

§ 152

1. Spółdzielnia może dokonywać sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże), wolnych w sensie prawnym, znajdujących się w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność, bądź w tym celu wybudowanych lub nabytych.
2. Nabywcą lokalu, o którym mowa ust. 1, może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1, jest Walne Zgromadzenie.

7. Przepisy końcowe.

§ 153

Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa - Prawo spółdzielcze.

§ 154

W sprawach nie unormowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy - Prawo spółdzielcze oraz innych ustaw.

§ 155

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych. W szczególności nie tracą ważności wydane członkom przydziały spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych bądź spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży, a także zawarte dotychczas umowy najmu lokali.

§ 156

1. Zmiana Statutu następuje poprzez uchwalenie nowego brzmienia poszczególnych przepisów bądź przez uchwalenie całości nowego Statutu.
2. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

SĄD REJONOWY DLA KRAKOWA-ŚRÓDMIEŚCIA W KRAKOWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO W REJESTRZE PRZEDSIĘBIORCÓW w dniu 18.09.2026 r. dokonał wpisu o zmianie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jaskółka”.

	SPIS TREŚCI	str.
C ZĘ Ś Ć O G Ó Ł N A		
1. Przepisy wstępne (§ 1 - §5)		1
2. Członkowie (§6 - § 15)		2
3. Ustanie członkostwa (§ 16 - §20)		7
4. Opłaty członkowskie (§21 - § 23)		9
5. Wkłady		
5.1. Postanowienia ogólne (§24 - § 27)		10
5.2. Wkłady na lokale z nowych inwestycji (§ 28 - § 30)		11
5.3. Wkłady na lokale pochodzące z odzysku (§ 31 - § 39)		12
5.4. Wkłady budowlane na lokale mieszkalne uzyskane w wyniku zmiany przeznaczenia (§ 40)		15
5.5. Warunki finansowe przenoszenia spółdzielczych praw do lokali na odrębną własność (§ 41 - § 43)		15
6. Organy spółdzielni		
6.1. Postanowienia ogólne (§ 44 - § 45)		16
6.2. Walne Zgromadzenie (§ 46 - § 54)		17
6.3. Rada Nadzorcza (§ 55 - § 63)		24
6.4. Zarząd (§ 64 - § 68)		28
7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze (§ 69 - § 76)		30
8. Gospodarka spółdzielni		
8.1. Postanowienia ogólne (§ 77 - § 90)		31
8.2. Zarządzanie nieruchomościami (§ 91 - § 106)		35
C ZĘ Ś Ć S Z C Z E G Ó Ł O W A		
1. Spółdzielcze prawo do lokalu		
1.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (§ 107 - § 115)		41
1.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (§ 116 - § 124)		44
2. Odrębna własność lokalu		
2.1. Postanowienia ogólne (§ 125 - § 130)		46
2.2. Przenoszenie własności lokalu (§ 131 - § 136)		48
3. Zasady ustanawiania praw do lokali		
3.1. Postanowienia ogólne (§ 137)		50
3.2. Ustanawianie praw do lokali pochodzących z odzysku (§ 138 - § 139)		50
3.3. Umowy o budowę lokalu (§ 140 - § 143)		52
4. Zamiana lokali mieszkalnych (§ 144 - § 146)		54
5. Najem lokali (§ 147 - § 151)		54
6. Sprzedaż lokali (§ 152)		56
7. Przepisy końcowe (§ 153 - § 156)		56

