

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość”
59-225 Chojnów ul. I. Paderewskiego 12

(Tekst jednolity statutu uchwalony uchwałą nr 03/2019
WZCz które odbyło się w dniach 30, 31.05 i 03,06.06.2019r.)

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I – Postanowienia ogólne.....	4
ROZDZIAŁ II – Członkowie spółdzielni	7
A. Przyjmowanie w poczet członków	7
B. Wpisowe, udziały i wkłady	9
C. Prawa i obowiązki członków	10
D. Ustanie członkostwa	12
E. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze.....	14
ROZDZIAŁ III – Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych	16
1. Postanowienia ogólne	16
2. Budowa lokali	18
3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni.....	19
A. Zadysponowanie lokalem bez postępowania przetargowego	19
B. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.....	20
4. Zamiana lokali	21
5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych o innym przeznaczeniu oraz w dzierżawie.....	21
ROZDZIAŁ IV – Tytuły prawne do lokali	22
1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	22
A Powstanie prawa.....	22
B. Wkład mieszkaniowy	23
C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	25
D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.....	26
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	28
3. Prawo odrębnej własności lokalu	30
A. Umowa o budowę lokalu.....	30
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	32
C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	33
D. Inne przypadki przeniesienia własności lokali.....	34
ROZDZIAŁ V – Gospodarka spółdzielni	34
1. Postanowienia ogólne.....	34
2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.....	37
3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali	39
4. Zasady korzystania z lokali.....	43
5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali mieszkalnych.....	44
ROZDZIAŁ VI - Organy Spółdzielni	45
1. Postanowienia ogólne.....	45

2.	Walne Zgromadzenie	47
3.	Rada Nadzorcza	57
4.	Zarząd	61

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Młodość” w Chojnowie.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dn. 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze zwane dalej „prawem spółdzielczym”, oraz ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej ustawą, innych ustaw oraz niniejszego statutu i uchwalonych na jego podstawie regulaminów.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest Chojnow.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Spółdzielnia może się zrzeszać w związkach spółdzielczych oraz przystępować do innych organizacji społecznych.

§ 3

1. Celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych albo lokali o innym przeznaczeniu , a także zaspokajaniu potrzeb gospodarczych , społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnię .
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest :
 - a/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
 - b/ budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu , a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
 - c/ budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 - d/ udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
 - e/ budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu .
 - f/ budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - g/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni.
 - h/ zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni , nabytymi na podstawie ustawy.,
 - i/ zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia członków spółdzielni , na podstawie umowy zawartej z właścicielem /właścicielami/ tych nieruchomości.
 - j/ wynajem nieruchomości na własny rachunek / zgodnie z PKD/,
 - k/ prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

§ 4.

Dla realizacji celów i zadań określonych w § 3 spółdzielni :

- 1/ prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2/ nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste.
- 3/ zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie członków spółdzielni oraz nieruchomościami oddanymi jej w zarząd na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości.
- 4/ prowadzi działalność usługową ,
- 5/ prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z przedmiotem działalności spółdzielni .

§ 5.

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

- 1/ **„spółdzielni”** - rozumie się przez to Spółdzielnia Mieszkaniowa „Młodość” w Chojnowie
- 2/ **„ statucie”** - rozumie się przez to niniejszy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie
- 3/ **„Zarządzie”** - rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie
- 4/ **„ Radzie”** - rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie.
- 5/ **„ członku”** - rozumie się przez to członka Spółdzielni Mieszkaniowej „Młodość” w Chojnowie.
- 6/ **„ustawie”** - rozumie się przez to ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. spółdzielniach mieszkaniowych/jedn. tekst ; Dz.U. z 2003 r. Nr. 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami/

- 7/ **„ lokalu”** - rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu , o których mowa w przepisach ustawy powołanej w § 1 ust. 2 lit. d/ statutu.
8. **„ lokalu o innym przeznaczeniu”** - rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż,
- 9/ **„spółdzielczych prawach do lokali”** - rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

- 10/” **wartości rynkowej lokalu”** - rozumie się przez to wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów Działu IV Rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – gospodarce nieruchomościami / jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr. 46,poz. 543 z późniejszymi zmianami./
- 11/ **„ekspektatywie”** - rozumie się przez to powstające z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu roszczenie członka spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu / „ ekspektatywa własności lokalu”/.

- 12/ „osobie bliskiej” - rozumie się przez to zstępnego ,wstępnego , rodzeństwo ,dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę ,która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
- 13/ „ użytkownika lokalu” - rozumie się przez to osobę, której przysługuje tytuł prawny do lokalu w szczególności spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo własności lokalu lub najemcy.
- 14/ „ lokalu zamiennym” - rozumie się przez to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o pow. pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym: warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m2 powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m2 tej powierzchni.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Przyjmowanie w poczet członków

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, której przysługuje:

- a/ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- b/ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c/rozszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem art.3 ust.3/2/ pkt 5 i 6 ustawy,
- d/rozszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”;

2. Członkami spółdzielni są z mocy prawa oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo odrębnej własności.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Osoba fizyczna, o której mowa w ust.1 jest członkiem spółdzielni choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

§ 7.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1/ nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt.5 i 6,
- 2/ nabycia ekspektatywy własności,
- 3/ nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4/ zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 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;

2. Członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni o zaistnieniu okoliczności potwierdzających nabycie członkostwa. Zarząd spółdzielni na podstawie dostarczonych oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

3. Osoba o której mowa w ust.1,2 i 3 jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1,2, i 3 do złożenia w formie pisemnej albo przesłania pocztą elektroniczną kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:

1/ imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę ,

2/adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,

3/miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż podany w pkt. 2,

4/ Pesel osoby fizycznej, NIP osoby prawnej

5/imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,

W przypadku zmiany danych określonych w ust.3 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W razie nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.

§ 8.

Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 3 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 9.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

2. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia.

3.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.

4.Członek, który nabył prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Deklaracja zawiera: imię i nazwisko, adres zamieszkania numer NIP i PESEL, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres.

2. Za właściciela lokalu nie posiadającego zdolności do czynności prawnych, lub posiadającego ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację członkowską składa jego przedstawiciel ustawowy.

3. Forma przewidziana w ust.1 dotyczy również zmiany wszelkich danych zawartych w deklaracji członkowskiej.

4. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.

5. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu, lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

6. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji członkowskiej. O decyzji Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji,

7. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 11.

Zarząd spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej lub elektronicznej rejestr członków zawierający :

- 1/ imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę ,
- 2/ adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3/ miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż podany w pkt. 2,
- 4/ PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5/ imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2,
- 6/ wysokość wniesionych wkładów,
- 7/ zmiany danych określonych w pkt. 1-6,
- 8/ datę nabycia członkostwa z mocy prawa lub przyjęcia w poczet członków,
- 9/ datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania ,

§ 12.

Członek spółdzielni , jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika spółdzielni.

B. Wpisowe, udziały i wkłady.

§ 13.

1. Członek spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017r wpisowego i udziałów.

2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed 09.09.2017r, to w przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginalnych dokumentów stanowiących stwierdzenie nabycia spadku.

4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.

5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

6. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

7. Wkładem budowlanym jest kwota wnoszona przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu według zasad określonych w statucie i umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

8. Wkład mieszkaniowy należy wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego. Wysokość wkładu mieszkaniowego i zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd.

9. Wartość rynkową lokalu w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

§ 14

Udział byłego członka wypłaca się w terminie 30 dni od dnia zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok w którym członek wystąpił z żądaniem.

C. Prawa i obowiązki członków.

§ 15.

1. Członkowi spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień statutu, przepisów ustawy i prawa spółdzielczego oraz innych ustaw.
2. Członek spółdzielni uprawniony jest w szczególności do :
 - 1/ wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni , z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych.
 - 2/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umów ;

- a/ o budowę lokalu,
 - b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
 - c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 3/ ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o przeniesienie własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu.
 - 4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług spółdzielni osobiście , a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe.
 - 6/ zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 7/ otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 8/ brać czynny udział w życiu spółdzielni, zgłaszać wnioski w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagać się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni.
 - 9/ dochodzić swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 10/ zgłoszenia w trybie art. 8³ ust. 10 ustawy projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części.
 - 11/ zgłaszania poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 12,
 - 12/ żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 2 pkt. 2
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób jeżeli istnieje uzasadniona obawa , że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas , gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych / tj. Dz.U. z 2002 r. Nr. 101 poz. 926 z późniejszymi zmianami/ lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa / osoby trzeciej / - zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji / t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr. 153 , poz. 1503 z późn. zmian/ o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 5. Członek któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 6. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 7 z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Zasady odpłatności ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.
 7. Jeżeli spółdzielnia prowadzi własną stronę internetową, na tej stronie powinien być udostępniony statut spółdzielni, regulaminy , protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe.

§ 16.

Członek jest obowiązany w szczególności :

- 1/ stosować się do postanowień statutu i opartych na nim regulaminów – a w szczególności regulaminu porządku domowego – oraz uchwał organów spółdzielni.
- 2/ do wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego
- 3/ regularnie uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez spółdzielnię.
- 4/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu.
- 5/ zawiadamiać spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu.
- 6/ przestrzegać regulaminu użytkowania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców.
- 7/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8/ zawiadomić spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni,
- 9/ udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
- 12/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13/ pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w umowie.

D. Ustanie członkostwa.

§ 17.

Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku :

- 1/ wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3/ zbycia odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5/ wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy,

§ 18.

1. Członek spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie.
2. Cofnięcie wypowiedzenia ze spółdzielni może nastąpić za zgodą Zarządu Spółdzielni najpóźniej w ostatnim dniu przed upływem terminu wypowiedzenia / zgodnie z art. 63 i następną k.c./.

§ 19.

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§ 20.

Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

§ 21.

1. Zarząd Spółdzielni na podstawie dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonuje wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu jej członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 22.

1. W terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia tego lokalu.
2. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu o innym przeznaczeniu.

§ 23.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem o dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni zarząd skreśla z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd Spółdzielni stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 24.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku :

- 1/ śmierci osoby, której przysługuje prawo, chyba , że prawo przysługuje małżonkom,
- 2/ orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu prawa.

§ 25.

1. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku :

1/zaległości z zapłatą opłat za lokal okres co najmniej 6 miesięcy,

2/ rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo

3/ niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym

2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat za lokal 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 uiszczył wszystkie zaległe opłaty.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu o którym mowa w ust.2 i 3 , stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego lub obojga małżonków.

E. Postępowanie wewnętrzne.

§ 26.

1. Wniosek członka , złożony w sprawach między członkiem a spółdzielnią , powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca.

2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie będzie możliwe ze względu na jego skomplikowanie i pracochłonność, Zarząd obowiązany jest zawiadomić o tym zainteresowanego członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Termin ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące.

3. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia przez zarząd lub Radę Nadzorczą złożonego przez członka wniosku , członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej.

§ 27.

1. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści § 28 statutu i o skutkach nie zachowania określonego tam terminu.
3. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za poręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 28.

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu w sposób określony w § 27 statutu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone ,ponieważ członek nie zawiadomił spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 29.

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone spółdzielni przynajmniej na 15 dni przed terminem Zebrania.

§ 30.

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W przypadku wniesienia przez członka odwołania, w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia , w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

ROZDZIAŁ III

ZASPAKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

1. Postanowienia ogólne.

§ 31.

Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków , spółdzielnia może :

- 1/ budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokali mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu.
- 2/ ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.
- 3/ ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu , a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.
- 4/ zbywać na rzecz członków spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali.
- 5/ wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.
- 6/ w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.

2. Budowa lokali.

§ 32.

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno- finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności :
 - 1/ krąg osób / nabywców / , na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji.
 - 2/ standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali.
 - 3/ źródła finansowania inwestycji / środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła /.
 - 4/ organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 33.

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorcza zatwierdza plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz uchwała regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający :

- 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2/ określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3/ ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi/ np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich /.
 - 4/ zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5/ określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu / koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu ; wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp./,
 - 6/ kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych / tzw. atrakcyjność /.
 - 7/ zasady odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy / kary umowne , przesłanki rozwiązania umowy /.
2. Regulamin , o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 34.

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach :
 - 1/ wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej , na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2/ ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynku i towarzyszące im roboty zewnętrzne na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali , do których mają być ustanowione prawa określone w § 35 ust. 2 stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
4. Rozliczenie kosztów budowy winno być sporządzone w przypadku ;
 - a/ lokatorskiego prawa do lokalu - w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania ,
 - b/ odrębnej własności lokalu - w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania

§ 35.

1. Z członkiem ubiegającym się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu winna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów :
 - 1/ umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
 - 2/ umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu,
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 36.

1. Każda umowa o budowę lokalu powinna zawierać zobowiązanie przewidziane w § 35 ust. 2 statutu, a ponadto :
 - 1/ zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie.
 - 2/ określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3/ określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4/ określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej członka spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5/ określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6/ imienne oznaczenie osób , które wspólnie z członkiem ubiegają się o ustanowienie prawa do tego lokalu,
 - 7/ terminy realizacji wnoszenia wpłat,
2. Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal , członek spółdzielni wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego , zależnie od rodzaju prawa do lokalu , do którego ustanowienie się ubiega.
3. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości , dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
4. Szczegółowe określenie postanowień przewidzianych w ust. 1 pkt. 2 i 3 winien zawierać regulamin, o którym mowa w § 33 Statutu.

§ 37.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku , gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie , nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona :
 - 1/ nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu mieszkaniowego , lub budowlanego,
 - 2/ zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3/ uchyla się od dopełnienia formalności / złożenia oświadczenia, dostarczenia dokumentów / , bez których spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, spółdzielnia winna wyznaczyć członkowi albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10 dniowy termin na wypełnienie

zobowiązań.

4. Członek spółdzielni może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku gdy :
 - 1/ wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 10 % wartości budowy,
 - 2/ określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót , o ponad 6 miesięcy.
5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji , w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek / lub za zgodą/ większości członków, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych / np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkiwania w budowanym lokalu /członek spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu.

Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód , na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni

A. Zadysponowanie lokalem bez postępowania przetargowego.

§ 38.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego , gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie art. 11 ust.2 ustawy, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.

W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

2. W przypadku , a którym mowa w ust.1 , warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego lub 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 nieopóżnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt.1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust. 1 ustawy a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

5. Przez określone w ust. 4 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust.1

B. Sprzedaż lokalu w trybie przetargu.

§ 39.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, zajmowany dotychczas na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu lub własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2. Ogłoszenie o przetargu powinno być zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.

3. Ogłoszony przez Spółdzielnię przetarg, o którym mowa w ust. 2 może mieć formę:

1) przetargu nieograniczonego ustnego (licytacji),

2) przetargu na wybór oferty pisemnej z jednorazową wpłatą ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu,

3) przetargu na wybór oferty pisemnej z ratalną wpłatą ceny nabycia prawa odrębnej własności lokalu

4. Ceną wywoławczą do przetargu jest wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Od następnego dnia po rozstrzygnięciu przetargu lokal jest postawiony do dyspozycji nabywcy i od tego dnia nabywca jest zobowiązany do uiszczania opłat

6. Szczegółowe warunki dysponowania przez spółdzielnię odzyskanymi lokalami, zasady wyboru ofert oraz organizowania i przeprowadzania przetargów określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Zamiana lokali

§ 40.

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokona zamiany tego lokalu na zasadach określonych w statucie oraz w regulaminie, o którym mowa w § 41 ust. 2 Statutu.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 41.

1. Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio przepisy o wnoszeniu i zwrocie wkładów.
2. Szczegółowe postanowienia dotyczące zamian lokali zawiera regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz dzierżawie

§ 42.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno- użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami spółdzielni.

§ 43.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokalu o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zasady najmu lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

A. Powstanie prawa.

§ 44.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1.
 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
 3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
 4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
 5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
 6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
 7. Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
 8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 45.

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pochodzącego z nowej inwestycji, spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka powinna zobowiązywać strony do zawarcia , po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać postanowienia określone w § 36 Statutu.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub spółdzielnię , z przyczyn i na zasadach określonych w § 37 Statutu.

B. Wkład mieszkaniowy

§ 46.

1. Członek spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami , w części przypadającej na jego lokal.

§ 47.

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione Spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowią podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczki na poczet wymaganego wkładu.

§ 48.

1. Wnoszenie przez członka zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas gdy spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego ,członek przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków własnych członka spółdzielni na poczet wkładu mieszkaniowego- określa Zarząd , w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 Statutu.

§ 49.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 161 ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zgodnie z postanowieniami statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w art. 2 ust. 5 ustawy spółdzielnia, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.

3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków wielolokalowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokali, jeżeli :

1/ osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku o którym mowa w art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ,

2/ osoba, o której mowa w art. 15 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

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

C. Pierwszeństwo w nabyciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 50.

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi ,

dzieciom i innym osobom bliskim , które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu . przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym . Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię.

§ 51.

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa byli małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, byli małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

§ 52.

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

2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 53.

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje, po potrąceniu należności przypadających spółdzielni :

1/ w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu – zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego,

2/ w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego zwrot wartości rynkowej prawa do lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

3. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

4. Umowy , o których mowa w ust. 2, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.

5. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Osoba ta staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę zmarłą.

6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni, o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy.

7. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 5 spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy.

8. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 5, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

D. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego.

§ 54.

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku o którym mowa w ust. 1 spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część.
4. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. W wypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu jednakże nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 55.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu , członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 54 statutu i do spłacenia części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu

§ 56.

1. Sposób rozliczania wniesionego wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi , uzależniony jest od zaistnienia jednej z następujących przesłanek :

1/ w przypadku gdy loka mieszkalny , z którym związany jest rozliczany wkład mieszkaniowy , jest nadal użytkowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osoby , którym przysługuje pierwszeństwo ubiegania się o to prawo na podstawie postanowień §§ 51-53 statutu, rozliczenie z osobami uprawnionymi następuje w oparciu o zasady określone w §§ 57-58 statutu. Dotyczy to w szczególności :

a / spadkobierców zmarłego małżonka, w wypadku gdy współmałżonek, któremu przypadło prawo do lokalu nie dziedziczy po zmarłym , lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego małżonka.

b / spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, w wypadku , gdy osoba bliska zmarłego , na rzecz której ustanowione zostało lokatorskie prawo do lokalu, nie dziedziczy po zmarłym , lub nie jest jedynym spadkobiercą zmarłego członka.

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat wraz z odsetkami , koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty związane z ogłoszeniem przetargu.

§ 57.

1. Osobie , której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , a której prawo wygasło z powodu nie uiszczania 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 nie uiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie , o którym mowa w ust. 2, 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.

§ 58.

Roszczenie i o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 59.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art.3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 60.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygasło, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 61.

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 64 ust. 2 statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 62.

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, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy

przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 63.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat , o których mowa w § 99 statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkałych, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1 , występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 64.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa , ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 , nie ,może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię , zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nieniesioną przez osobę której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , część wkładu budowlanego , a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię n sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami a także kwoty zaległych opłat wraz z odsetkami , koszty określenia wartości rynkowej lokalu oraz koszty związane z ogłoszeniem przetargu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 65.

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. Prawo odrębnej własności lokalu

A. Umowa o budowę lokalu

§ 66.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1/zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;

2/określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

3/określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

4/określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;

5/inne postanowienia uzgodnione przez strony.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 67.

1. Z chwilą zawarcia umowy o której mowa w § 66 ust. 1 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 68.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę o której mowa w § 66 ust. 1.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 66 ust. 1 pkt. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 66 ust. 1 pkt. 1 i 5 bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 69.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 70.

1. Wnoszenie przez członka zaliczka zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, spółdzielnia uzależni ustanowienie lub przeniesienie na rzecz członka prawa odrębnej własności lokalu od ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganiej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego – określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 33 Statutu.

§ 71.

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część.
2. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu lub zawiadomienia spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku i jego dziale, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
3. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię z przyczyn określonych w § 37 ust. 2 statutu, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład budowlany albo jego wniesioną część w terminie 14 dni od dnia wniesienia wkładu przez członka spółdzielni, z którym zawarła umowę o kontynuowanie budowy tego lokalu, jednakże nie później niż 6 miesięcy od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 72.

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym spółdzielnia zawiera kolejną umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego albo jego części w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej na zasadach określonych w § 71 ust. 1 statutu, do spłacenia części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 73.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w § 66 ust.1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 66 ust.1, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 74.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W taki wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa umowa.

§ 75.

Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

B. Przeniesienie własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 76

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1/ spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 46 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - 2/ spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 77.

1. Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 76 ust. 1 statutu, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. Brak wpłat wstrzymuje realizację wniosku.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 78.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1/ spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 99 statutu
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 79.

Wyliczone przez spółdzielnię spłaty, o których mowa w § 78 ust. 1 statutu, członek lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązana jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie nie przekraczającym 14 dni, od dnia pisemnego powiadomienia tej osoby o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

D. Inne przypadki przeniesienia własności lokalu.

§ 80.

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury

i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ V

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 81.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 82.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza określa w formie regulaminu szczegółowe zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 83.

1. Na fundusze spółdzielni składają się fundusze podstawowe i fundusze celowe. Fundusze podstawowe stanowią:
 - 1/ fundusz zasobowy,
 - 2/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3/ fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09.09.2017r.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni w tym tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Fundusz zasobowy tworzy się z:
 - 1/ z umorzenia kredytu bankowego,

- 2/ części nadwyżki bilansowej,
 - 3/wartości majątkowych otrzymanych bezpłatnie,
 - 4/ innych źródeł według przepisów finansowych
- Fundusz zasobowy stanowi własność ogólnospółdzielczą , nie podlega podziałowi i stanowi podstawowe źródło finansowania działalności gospodarczej.
5. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzony jest :
- 1/z wpłat gotówkowych,
 - 2/ ze spłat kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe
- Środki tego funduszu przeznaczone są na finansowanie budowy mieszkań i lokali użytkowych dla członków spółdzielni.
6. Fundusze celowe stanowią :
- 1/Fundusz remontowy przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych w którym wyodrębnia się dwa fundusze:
 - a/ fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości ,
 - b/ fundusz remontowy ogólnospółdzielczy
- Ze środków funduszu remontowego nie wolno finansować remontów środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych oraz remontów, które zgodnie z regulaminem należą do użytkowników lokali.
- 2/Fundusz społeczno-kulturalny , powstający z wpłat członków oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach
 - 3/Fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany
 - 4/ Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych
 - 5/ Fundusz świadczeń socjalnych, tworzony według odrębnych przepisów
7. Spółdzielnia tworzy inne fundusze obciążające koszty jej działalności, których obowiązek tworzenia wynika z odrębnych przepisów. Decyzje w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w drodze uchwały.
- Ponadto inne fundusze mogą być tworzone na stałe lub okresowo na podstawie uchwały Rady Nadzorczej .

§ 84.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.
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 nieruchomości wspólnej.

§ 85.

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych , stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - 1/ pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości , w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej.
 - 2/ zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3/ pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną , oświatową i

kulturalną / Ew. na zwiększenie funduszu społeczno-kulturalnego /
4/ zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 86.

1. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego i funduszu społeczno-kulturalnego.
2. Pokrycie straty obciążającej fundusze, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 87.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 88.

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.
2. Roczne sprawozdanie podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg. zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu lub podziale spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tym sprawozdaniem.

2. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 89.

Spółdzielnia gospodaruje powierzonymi jej z mocy ustawy zarząd zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności:

- 1/ nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
- 2/ nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi , w których co najmniej jeden samodzielny lokal stanowi własność spółdzielni.
- 3/ lokalami stanowiącymi odrębną własność, położonymi w obrębie nieruchomości, o których mowa w pkt. 2.

§ 90.

1. Ilekroć w niniejszym statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni – rozumie się przez to będące własnością spółdzielni ;
 - 1/ nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych , służące do prowadzenia działalności administracyjnej , handlowej , usługowej , społecznej , oświatowej i kulturalnej,
 - 2/ nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla.
 - 3/ nieruchomości niezabudowane,
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploatowane , a także udostępniane do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie danego osiedla lub budynku / grupy budynków /.
3. Gospodarowanie nieruchomościami , o których mowa w ust. 1 pkt. 1 , polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu , a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym.

Dochody uzyskane z działalności gospodarczej opisanej w zdaniu poprzedzającym, spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej , oświatowej i kulturalnej , a także na częściowe obniżenie opłat eksploatacyjnych lub odpisów na fundusz remontowy obciążających użytkowników lokali będących członkami spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości , o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie budynku lub grupy budynków.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne / np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników , garaże / obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

§ 91.

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana , stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu , podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy, zwanej dalej „ nieruchomością ”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości , o której mowa w ust. 1 , odrębnej własności co najmniej jednego lokalu , nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną „ w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości , w tym również ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego .

§ 92.

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości , o których mowa w § 91 pkt. 1 statutu , zalicza się w szczególności :
 - 1/ opłaty za używanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość,
 - 2/ podatek od nieruchomości , obciążający tę nieruchomość,
 - 3/ koszty ubezpieczenia budynku,
 - 4/ koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 5/ koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 6/ Koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 7/ koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynków,
 - 8/ koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 9/ koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 10/ koszty wywozu nieczystości,
 - 11/ koszty remontów i konserwacji budynku,
 - 12/ koszty obowiązujących przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 13/ koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
 - 14/ koszty utrzymania terenów zielonych , chodników i dróg dojazdowych,
 - 15/ Koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 16/ koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej.
2. Wymienione w ust. 1 koszty utrzymania nieruchomości , w zakresie stanowiącym w rozumieniu art. 3 pkt. 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane / tj. Dz.U. z 2006 r. Nr. 156,poz.1118 z póź.zm. / - przebudowę lub remont substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych, finansowane są w ciężar funduszu remontowego , natomiast w zakresie napraw i bieżącej konserwacji – w ciężar opłaty eksploatacyjnej uiszczanej przez użytkowników lokali położonych w obrębie danej nieruchomości.
3. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu :
 - 1/ dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2/ wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 3/ dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo-usługowe,
 - 4/ dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
 - 5/ wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
 - 6/ opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych , obciążających daną nieruchomość,
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni , a przychodami z opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 95 statutu , zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 93.

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności , zalicza się w szczególności :
 - 1/ koszty centralnego ogrzewania,
 - 2/ koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3/ koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - 4/ koszty wywozu nieczystości stałych,
 - 5/ koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 6/ koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 7/ koszty podatku od nieruchomości w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 8/ koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.
2. Koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale, liczbę osób zamieszkałych w lokalu, a także inne jednostki rozliczeniowe.

§ 94.

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty , których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej , stanowią koszty ogólnego zarządu spółdzielni, Podziału / przypisu / kosztów ogólnego zarządu spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające z zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
2. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową, i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię , zalicza się koszty utrzymania osiedlowego domu kultury / klubu / oraz koszty prowadzonej w nim działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej.
3. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni i osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , może zawrzeć ze spółdzielnią umowę o odpłatne korzystanie z usług społeczno-kulturalnych i oświatowych.

3. Ustalanie i wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 95.

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu – zwanej dalej „ opłatą eksploatacyjną” - oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy , spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości , o której mowa w § 91 ust. 1 statutu.
2. Podział opłaty za używanie lokali na opłatę eksploatacyjną i odpis na fundusz remontowy, dokonywany jest proporcjonalnie do udziału kosztów remontów / w rozumieniu tego terminu ustalonym w § 92 ust. 2 statutu / w łącznych kosztach eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
3. Wysokość opłat i odpisów , o których mowa w ust. 1 , ustalana jest przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem postanowień niniejszego rozdziału , na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni ,przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.

4. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów , a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy – określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 96.

1. W przypadku , gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali , przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę :
 - 1/ kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w § 92 ust. 1 statutu,
 - 2/ kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni , o których mowa w § 91 statutu, w części obciążającej daną nieruchomość,
 - 3/ kosztów działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej z zastrzeżeniem postanowień ust. 4,
 - 4/ kosztów ogólnego zarządu spółdzielni , w wysokości przypadającej na daną nieruchomość,
2. W razie , gdy dana nieruchomość przynosi korzyści lub inne przychody, o których mowa w § 92 ust. 3 statutu , zwiększają one przychody spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.
3. Sumę kosztów , o których mowa w ust. 1 , spółdzielnia dzieli przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali położonych w obrębie danej nieruchomości, uzyskując rzeczywistą wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, przypadających na 1 m² / jeden metr kwadratowy / powierzchni użytkowej lokalu.
4. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię , jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

§ 97.

1. W przypadku , gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali / jednakże nie wszystkich / , ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w spółdzielni :
 - 1/ ewentualne korzyści prawne lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi / w rozumieniu § 92 ust. 3 statutu / , służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości , a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali / w tym również spółdzielni / proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej lub powierzchni użytkowej , w zależności od uchwały Zarządu.
- 2/ członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali :
 - a/ pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 93 statutu,
 - b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno-kulturalnej i wychowawczej , na zasadach

- określonych w §96 ust. 1,3 i4 statutu,
- 3/ pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 96 statutu / z wyłączeniem postanowień § 96 ust. 2 statutu /.
2. Na pokrycie kosztów , o których mowa w ust. 1 pkt. 2 , członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
3. W przypadku gdy członek spółdzielni będący właścicielem lokalu uczestniczy w przychodach, jakie przynosi nieruchomość wspólna, nie może partycypować w dopłatach spółdzielni do opłaty eksploatacyjnej lub odpisu na fundusz remontowy, o których mowa w § 90 ust. 3 statutu.

§ 98.

1. W przypadku , gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali, / jednakże nie wszystkich / , i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w spółdzielni :
- 1/ ewentualne pożytki lub inne przychody , jakie nieruchomość ta przynosi / w rozumieniu § 92 ust. 3 statutu / , służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali / w tym również spółdzielni / proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej ,
- 2/ właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni :
- a/ pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali , o których mowa w § 93 statutu ,
- b/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej , o których mowa w § 92 ust. 1 statutu,
- c/ uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni , przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym budynku lub osiedlu , o których mowa w § 90 ust. 4 i 5 statutu.
- 3/ pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 96 statutu / z wyłączeniem postanowień § 96 ust. 2 statutu /.
2. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej , dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów pozostających własnością spółdzielni.
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną / wydzieloną / nieruchomość.
4. W terminie do dnia 30 kwietnia każdego kolejnego roku kalendarzowego , spółdzielnia obowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów obciążających właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni , na zasadach określonych w ust. 1-3.
5. W przypadku , gdy w wyniku rozliczenia , o którym mowa w ust. 5 , wykazana zostanie nadpłata lub niedopłata w stosunku do sumy zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu wniesionych przez właściciela lokalu, właściciel lub spółdzielnia

obowiązani będą do rozliczenia różnicy w ciągu 30 dni od dnia doręczenia rozliczenia.

§ 99.

1. Opłaty i odpisy na fundusz remontowy , o których mowa w §§ 95-98 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25-go każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłaty powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka , a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali , są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat , o których mowa w ust. 1 , na takich samych zasadach , jak członkowie spółdzielni.
4. O zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do uiszczania opłat co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do uiszczania opłat co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni , właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym , o którym mowa w §§ 26-30 statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali , mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
9. Za opłaty , o których mowa w ust. 1 , solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu , a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
10. Odpowiedzialność osób , o których mowa w ust. 9 , ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 100.

1. Od nie wpłaconych w terminie należności , o których mowa w § 99 statutu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1 , określa Zarząd lub Rada Nadzorcza.

§ 101.

1. Realizacja na rzecz członków spółdzielni , właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi , jest rozliczana na tych członków w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala Rada Nadzorcza.
2. Inne opłaty i składniki opłat za używanie lokali , które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących , a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd Spółdzielni.

4.Zasady korzystania z lokali.

§ 102.

1. Spółdzielnia obowiązana jest wydać lokal członkowi albo właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem spółdzielni w stanie nadającym się do zamieszkania, chyba że osoba ta wyraziła na piśmie zgodę na wykończenie , adaptację lub remont lokalu we własnym zakresie.
2. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia działania urządzeń technicznych w budynku umożliwiających korzystanie z oświetlenia , kanalizacji , wody, gazu, wind , anten zbiorczych oraz do utrzymania w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń w budynku, przeznaczonych do wspólnego użytku , a także otoczenia budynku.

§ 103.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli osoba ta jest nieobecna 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.
3. 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.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu z nią terminu , osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1/ dokonania okresowego , a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 2/ zastępczego wykonania przez członka spółdzielni prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

§ 104.

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal zamienny w rozumieniu § 5 ust. 14 statutu.

§ 105.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, do którego ustanowiono spółdzielcze prawo do lokalu, nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu,

5. Naprawy wewnątrz lokali obciążające spółdzielnię lub użytkowników lokali.

§ 106.

1. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany :
 - 1/ wewnętrznej instalacji wodociągowej do licznika, a w lokalach, w których nie ma licznika, do pierwszego zaworu,
 - 2/ instalacji gazowej do licznika, lub pierwszego zaworu odcinającego,
 - 3/ instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem lokali, w których zainstalowane jest ogrzewanie etażowe,
 - 4/ instalacji kanalizacyjnej ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5/ instalacji elektrycznej do licznika,
 - 6/ instalacji anteny zbiorczej lub telewizji kablowej z wyjątkiem osprzętu,
2. Na mocy uchwały Rady Nadzorczej spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, o ile uzyska

na ten cel dodatkowe środki finansowe.

3. Naprawy i konserwacje wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków spółdzielni, obciążają użytkowników tych lokali. Użytkownicy lokali obowiązani są w szczególności do:
 - 1/ naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych ,
 - 2/ naprawy i wymiany okien i drzwi,
 - 3/ naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu , wyłącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4/ naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych , aż do pionów zbiorczych , w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
 - 5/ naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów oraz ich malowania lub tapetowania,
 - 6/ malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli , urządzeń kuchennych , sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokali lub osób wspólnie z nimi zamieszkałych , obciążają użytkowników lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali zaliczane do obowiązków użytkowników lokali oraz odnowienia pomieszczeń lokalu mogą być wykonywane przez spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu , nie objętą opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 107.

Szczegółowe postanowienia , dotyczące podziału obowiązków związanych z naprawą i konserwacją lokali oraz z dokonywaniem rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań , określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

§ 108

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Podstawowym zadaniem wszystkich organów spółdzielni jest ochrona praw członków wynikających z przepisów ustawy, prawa spółdzielczego i postanowień statutu.

§ 109

1. W skład organów spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
2. Członek spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada

biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni.

3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem spółdzielni.

§ 110

1. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Na listach kandydatów do organów spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
3. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.
Przy obliczaniu większości głosów uwzględnia się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”.
Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za podjęciem uchwały oddano więcej głosów „za” niż razem głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”

§ 111

1. Członek organu spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy wyłącznie jego uprawnień członkowskich lub praw majątkowych w spółdzielni.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej obowiązani są – z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – do zachowania w tajemnicy wszelkich danych zawartych w dokumentach sporządzanych i gromadzonych przez spółdzielnię (a w szczególności w aktach członkowskich, administracyjnych i osobowych), stanowiących dane osobowe w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych / Dz. U. Nr 133, poz. 883 ze zm./ a także informacji dotyczących sytuacji finansowej i gospodarczej spółdzielni oraz zobowiązań wobec jej kontrahentów.
4. Obowiązek przestrzegania tajemnicy nie dotyczy danych informacji, do których dostęp został zagwarantowany członkom spółdzielni w ustawie, Prawie spółdzielczym, w innych ustawach lub w statucie spółdzielni.

2. Walne Zgromadzenie

§ 112.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych praw do lokali.

3. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika . Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.

4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Treść pełnomocnictwa jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału w obradach.

Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia lub po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.

5. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko adres członka udzielającego pełnomocnictwa, imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz powinno być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa

6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia powinien zawierać punkt o odczytaniu listy złożonych pełnomocnictw. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.

7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej a także osoby pełniące czynności obsługi prawnej, technicznej i merytorycznej.

§ 113.

Do wyłącznej własności Walnego Zgromadzenia należy :

- 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2/ Rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów spółdzielni w tych sprawach.
- 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołów z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności spółdzielni.
- 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni.
- 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej.
- 10/ Uchwalanie zmian statutu spółdzielni.
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.

- 12/ Wybór delegatów za zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej i ich zastępców.
- 14/ Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15/ Podejmowanie uchwały w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.
- 16/ Podejmowanie uchwały w trybie art. 6 ust. 2 ustawy.

§ 114.

1. W przypadku, gdy liczba członków przekracza 500 członków, Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części.
2. Zasady zaliczanie członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym członków uprawnionych do lokali położonych w obrębie jednej nieruchomości wspólnej nie można zaliczyć do różnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek spółdzielni może uczestniczyć tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członek dysponujący prawem do dwóch lub większej liczby lokali w zasobach spółdzielni, składa do akt członkowskich pisemne oświadczenie, w której części Walnego Zgromadzenia zamierza uczestniczyć.

§ 115.

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu spółdzielni.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych spółdzielni lub delegatów za zjazd związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków spółdzielni na 40 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd spółdzielni przekazuje listę zgłoszonych kandydatów do komisji wyborczej każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 116.

1. Walne Zgromadzenia zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
6. Zarząd obowiązany jest również zwołać Walne Zgromadzenie Członków w przypadku zaistnienia sytuacji przewidzianej w § 144 ust. 7 statutu.

§ 117.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zarząd zawiadamia wszystkich członków na piśmie na co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części poprzez wywieszenie zawiadomień w gablotach klatek schodowych budynków mieszkalnych oraz siedzibie Spółdzielni. Członków posiadających prawo do lokalu użytkowego zawiadamia się listownie.
Powyższe zawiadomienie umieszcza się również na stronie internetowej Spółdzielni i podaje się w lokalnej telewizji kablowej.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 118 .

1. Projekty uchwały i żądania umieszczenia oznaczonych spraw obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Opracować projekty uchwały oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 117 co najmniej na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwały nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwały i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 119.

1. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych biorą udział w Walnych Zgromadzeniach przez swoich przedstawicieli ustawowych, a członkowie będący osobami prawnymi – przez ustawionych w tym celu swym pełnomocników. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka.

2. W Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach członkowie spółdzielni uczestniczą z prawem zabierania głosu i głosowania. Inne osoby mogące w myśl statutu uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu – mogą zabierać głos jednakże bez prawa głosowania. Członkowie zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 120.

1. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu lub jego części, członkowi spółdzielni.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych.

§ 121.

1. Walne Zgromadzenie lub jego części mogą podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w § 117 i § 118 statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw bądź odroczyć ich rozpatrywania do następnego Walnego Zgromadzenia. Może jedynie zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 122.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części, skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.

§ 123.

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do :
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami.
 - Sekretarza należy nadzór nad prowadzenie listy obecności i protokołowanie obrad.

Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 124.

Przewodniczący może zaprosić do stołu prezydyjnego przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszonych gości.

§ 125.

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu.
2. w przypadku zgłoszenia wniosku o zmianę kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad przewodniczący poddaje ten wniosek pod głosowanie.

§ 126.

1. Walne Zgromadzenie lub jego część wybiera komisje :
 - a) mandatowo – skrutacyjną, w składzie 2-3 osób
 - b) uchwał i wniosków, w składzie 2-3 osób
 - c) wyborczą, w składzie 2-3 osób (jeżeli jest w porządku obrad)
 - d) statutową, w składzie 2-3 osób (jeżeli jest w porządku obrad)
2. Walne Zgromadzenie lub jego część może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków – osób prawnych.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstituują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, (*zastępcę*) i sekretarza.

§ 127.

Do zadań komisji mandatowo – skrutacyjnej należy :

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie lub jego część zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i § 117 lub 116 statutu.
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu lub jego części liczby członków spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy członkowie nie mający pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy członków osób prawnych – legitymują się odpowiednimi uprawnieniami.
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych
- 4) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów spółdzielni i na zjazd delegatów związku, przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów.
- 5) przeprowadzenie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

§ 128.

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

- 1) rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia lub jego części i zgłoszonych do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części ostatecznych tekstów projektów uchwał
- 2) rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawienie ich wraz z ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 129.

Do zadań komisji wyborczej należy :

- 1) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do organów samorządowych spółdzielni lub na zjazd delegatów związku rewizyjnego
- 2) sprawdzanie czy kandydat złożył odpowiednie dokumenty wymagane w § 137 ust.3 statutu
- 3) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do organów samorządowych spółdzielni lub zjazd delegatów związku rewizyjnego i przekazanie jej do prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.\

§ 130.

Do zadań komisji statutowej należy przedstawienie i omówienie projektu statutu lub jego zmian oraz zgłoszonych uwag i propozycji.

§ 131.

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu lub jego części.

§ 132.

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Następnie przewodniczący komisji mandatowo – skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia lub jego części, pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszą pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 3 minuty. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części może przedłużyć czas wystąpienia do 5 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 133.

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos *dwukrotnie*.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela głosu : przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 134.

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o :
 - 1) przerwę w obradach
 - 2) ograniczenie czasu przemówień
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania
 - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak : sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia lub jego części popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części zarządza bezzwłoczne głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 135.

1. Po wyczerpaniu listy mówców oraz przypadku przyjęcia wniosku określonego w § 134 ust. 2 i 3, przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części, udziela głosu przewodniczącemu komisji wnioskowej, w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich w toku dyskusji poprawek i wniosków. W przeciwnym razie głosowanie zostaje przeniesione na następne Walne Zgromadzenie lub jego części zwołane z zachowaniem postanowień § 117 statutu.
2. Komisja wnioskowa przedstawia projekty uchwał oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków wraz ze swoją opinią.
3. Głosowanie nad projektem uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, lub statut wymaga dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 136.

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i

odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części także w innych sprawach, jeśli zażąda tego ½ członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.

2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie poprzez podniesienie ręki z mandatem na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części : „ kto jest za uchwałą”, „kto jest przeciw uchwale”, a kto „wstrzymał się od głosu”
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.
4. Komisja mandatowo – skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane z protokołu Walnego Zgromadzenia lub jego części w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 137.

1. Przystępując do wyborów do organów spółdzielni przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji wyborczej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych zgodnie z § 115 statutu.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec spółdzielni.
4. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo – skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
5. Zgłaszający kandydata nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu lub jego części powinien przedstawić pisemną zgodę kandydata.
6. Głosowanie w wyborach do organów spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzone są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo – skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo – skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.
7. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo – skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo – skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodzą do urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.

8. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo – skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Walne Zgromadzenie na podstawie wyników głosowania oraz protokołu komisji mandatowo- skrutacyjnej w formie uchwały stwierdza wybór członków Rady Nadzorczej.
9. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, uznaje się, że mandaty nie zostały obsadzone.
W celu obsadzenia mandatów na najbliższym Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się II turę wyborów tylko spośród tych kandydatów. Przepis ust. 6-8 stosuje się tu odpowiednio.
10. W razie odbycia Walnego Zgromadzenia w jednym terminie, w przypadku określonym w ust. 9, II turę wyborów przeprowadza się w tym Walnym Zgromadzeniu.

§ 138.

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części mogą być przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia lub jego części.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwały obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawa spółdzielczego.

§ 139.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie lub jego części uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd spółdzielni. Czas przechowywania określa odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 140.

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał (ważne) niezależnie od liczny obecnych na nim członków, jeżeli zostało prawidłowo zwołane.
2. Uchwała w sprawie łączenia, połączenia z inną Spółdzielnią i odwołania członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium podejmowane są większością 2/3 głosów ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - 1) większości $\frac{3}{4}$ głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji spółdzielni i przywrócenia działalności spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,

- 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie zmiany statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia spółdzielni.
4. Głosowanie odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członka Rady Nadzorczej.
5. Uchwały w sprawach: przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu i innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowane są zwykłą większością głosów bez względu na liczbę członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyło łącznie $\frac{3}{4}$ uprawnionych do głosowania.
6. Po odbyciu wszystkich części Walnych Zgromadzeń, Zarząd spółdzielni w obecności wszystkich przewodniczący części Walnego Zgromadzenia stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez część Walnego Zgromadzenia oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
7. Posiedzenie Zarządu z udziałem przewodniczących części Walnego Zgromadzenia w celu zawartym w pkt. 6 zwołuje się w ciągu 7 dni od dnia odbycia części Walnego Zgromadzenia.
8. Uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie podawane są do wiadomości członków poprzez umieszczenie na stronie internetowej spółdzielni, z wyjątkiem uchwał, które dotyczą członka osobiście.

§141.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego i sekretarza zebrania. Protokoły są jawne dla członków spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, z którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 142.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków i wszystkie organy spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, jeżeli jest ona sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, 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.
4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 3 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 3, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia lub jego części w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w art. 42 prawa spółdzielczego, w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

3. Rada Nadzorcza

§ 143.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu .
4. Członkowie Rady, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5, otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 8 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę / Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm./, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
5. Przewodniczący Rady Nadzorczej otrzymuje za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 12 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, a zastępca przewodniczącego Rady i sekretarz Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, w wysokości 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.
W miesiącach w których posiedzenia nie odbywają się lub członek Rady w nich nie uczestniczy wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 144.

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków spółdzielni. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
Zasoby mieszkaniowe dzieli się na dwa okręgi wyborcze , które tworzą :
1/ **okręg wyborczy nr 1 – członkowie zamieszkali w budynkach położonych w Chojnowie**
2/ **okręg wyborczy nr 2 – członkowie zamieszkali w budynkach położonych w Gromadce**
Na okręg wyborczy nr 1 przypada osiem mandatów , na okręg wyborczy nr 2 przypada jeden mandat .
Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu lub każdej jego części głosują na wszystkie listy kandydatów z poszczególnych okręgów wyborczych.
Głosowanie odbywa się poprzez skreślenie tych kandydatów, na których członek spółdzielni nie głosuje.

2. Walne Zgromadzenie może dokonać wyboru 2 zastępców członków Rady Nadzorczej spośród członków spółdzielni.
3. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie zostanie podzielone na części, zgłaszanie kandydatów na członków Rady Nadzorczej następuje w trybie przewidzianym w § 115 statutu.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Czas trwania kadencji liczy się od ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do ostatniej części Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru. Jeżeli Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane w terminie określonym w § 115 statutu, mandaty członków Rady wygasają z chwilą wyboru nowych członków Rady Nadzorczej w roku, w którym upływa kadencja, nie później jednak, niż z końcem tego roku.
5. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej
 - 2) ustania członkostwa spółdzielni
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów
 - 4) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę
6. Na miejsce członka Rady, którego mandat wygasł w czasie trwania kadencji wchodzi kolejno zastępca członka Rady Nadzorczej, na okres do końca kadencji.
7. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie co najmniej 40 % liczby mandatów członków Rady, Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia, w którym liczba wakujących mandatów przekroczy limit określony w zdaniu poprzedzającym.
8. Wyboru członków Rady Nadzorczej i ich zastępców na daną kadencję stwierdzają przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów komisji mandatowo – skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd spółdzielni zwołuje w ciągu 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia wszystkich przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
10. O czasie, miejscu i celu zebrania przewodniczący i sekretarz części Walnego Zgromadzenia Zarząd powiadamia pisemnie za potwierdzeniem odbioru.
11. Zebranie otwiera prezes Zarządu w celu dokonania wyboru przewodniczącego zebrania.
12. Wyboru przewodniczącego zebrania dokonuje się spośród przewodniczących poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym.
13. W zgłaszaniu kandydatów i w głosowaniu przewodniczącego zebrania biorą udział przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
14. Wybrany przewodniczącym zebrania zostaje ten kandydat, który w głosowaniu jawnym otrzymał największą ilość głosów, o czym decyduje prezes Zarządu.
15. Wybrany przewodniczący prowadzi zebranie i dokonuje ustalenia kolejności uczestnikom zebrania, o którym mowa w pkt 13, odpowiednie zadania.

16. Po zakończeniu tych czynności sporządza się protokół, który w kolejności zawiera:
 - wyniki wyborów członków Rady Nadzorczej na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia
 - łączną ilość głosów, którą uzyskali kandydaci do Rady Nadzorczej z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

- osoby, które w wyniku głosowania uzyskały mandat członka Rady Nadzorczej na następną kadencję
17. Protokół po przeczytaniu i akceptacji przez uprawnionych wymienionych w pkt 13 podpisują wszyscy przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 145.

1. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby: będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństw lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia w linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zwieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 146.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy :

1. Uchwalanie planów gospodarczych , programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością spółdzielni , a w szczególności :
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b/ nadzorowanie i kontrola sposobu przeprowadzania w spółdzielni postępowań o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych lub usług przez wykonawców zewnętrznych,
 - c/ nadzorowanie i kontrola organizowanych przez spółdzielnię przetargów na zbycie praw do lokali,
 - d/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych - ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - e/ przeprowadzenie kontroli sposobu załatwienia przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego spółdzielni,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.

9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych ,między spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach.
Do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu , w tym prezesa i jego zastępców.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno-kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym.
13. uchwalanie Regulaminu rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody,
14. uczestniczenie w lustracji i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych
15. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
16. Podejmowanie – na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku / budynkach / , obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.
17. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
18. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 147.

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 148.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona prezydium , w którego skład wchodzi : przewodniczący, Rady Nadzorczej , jego zastępca , sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 149.

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna , z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 , jeżeli została podjęta w obecności 55 % ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej w tym przewodniczącego Rady Nadzorczej lub jego Zastępcy – i za jej przyjęciem opowiedziało się co najmniej 5 członków Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach porządkowych oraz głosowania w sprawach personalnych / wybory / , podejmowane są zwykłą większością oddanych głosów. Sprawy porządkowe określa regulamin, o którym mowa w ust. 3.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych , zawiera jej regulamin ,uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4. Zarząd

§ 150.

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów , a w szczególności:
 - 1/ przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
 - 2/ sporządzanie projektów planów gospodarczych spółdzielni,
 - 3/ przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej spółdzielni.
 - 4/ sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5/ występowanie do sądu z powództwem o ustalenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego
- 6/ zabezpieczanie i ubezpieczanie majątku spółdzielni
- 7/ zawieranie z członkami umów :
 - a/ o budowę lokalu,
 - b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d/ o przeniesienie własności domów lub lokali,
- 8/ zwoływanie Walnego Zgromadzenia , oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
- 9/ sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
- 10/ udzielanie pełnomocnictw,
- 11/ nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów spółdzielni,
- 12/ odpisywanie na straty, o ile wartość straty nie przekracza 10-krotnej wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę,
- 13/ występowanie do Sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji w przypadkach przewidzianych w § 63 ust. 2 i § 75 statutu.

§ 151.

1. Zarząd składa się z 3 członków, w tym : prezesa , jego zastępcy , członka zarządu, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka / członków /Zarządu. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu , nie wykonuje w tym okresie mandatu członka Rady Nadzorczej , a w szczególności nie korzysta z prawa głosu oraz z biernego i czynnego prawa wyborczego do organów Rady.

§ 152.

1. Zarząd może udzielić jednemu ze swoich członków lub innej osobie pełnomocnictwo do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni albo z kierowaniem działalnością wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub pełnomocnictwa do poszczególnych czynności.
2. Osoba umocowana do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni jest również uprawniona do dokonywania czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w imieniu spółdzielni, jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu pracy.
3. Osoba, o której mowa w ust. 2 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, z wyłączeniem spraw wymienionych w § 150 ust. 2 statutu.
4. Postanowienia ust. 1-3 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

§ 153.

1. Oświadczenie woli składają za spółdzielnię przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona jako pełnomocnik.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 154.

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, tryby zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 155.

Powyższe zmiany statutu oraz tekst jednolity statutu uwzględniający wprowadzone zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Młodość” w Chojnowie odbytego w dniach uchwałą Nr 03/2019. Treść niniejszego statutu zastąpi dotychczasową treść statutu i będzie obowiązywała od dnia ujawnienia przez Sąd Rejestrowy zmian w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.