

Załącznik nr 1
do Uchwały nr 154/2017 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI”
w Bydgoszczy z dnia 29.05.2017 r.

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
W BYDGOSZCZY
w formie jednolitego tekstu**

Spis treści

| | | |
|---|--------------|----|
| | Rozdział I | |
| POSTANOWIENIA OGÓLNE | | 3 |
| | Rozdział II | |
| CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI | | 4 |
| Powstanie członkostwa | | 4 |
| Prawa i obowiązki członków | | 7 |
| Postępowanie wewnątrzspółdzielcze | | 9 |
| Ustanie członkostwa | | 11 |
| | Rozdział III | |
| PRAWA DO LOKALI | | 13 |
| Postanowienia ogólne | | 13 |
| Umowa o budowę lokalu | | 15 |
| Wkład mieszkaniowy i budowlany | | 15 |
| Ustanowienie prawa do lokalu | | 16 |
| Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu | | 17 |
| Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu | | 20 |
| Odrębną własność lokalu | | 21 |
| Opłaty za używanie lokalu..... | | 22 |
| Najem lokali mieszkalnych | | 27 |
| Zamiana lokali mieszkalnych..... | | 27 |
| | Rozdział IV | |
| ORGANY SPÓŁDZIELNI | | 28 |
| Postanowienia ogólne | | 28 |
| Walne Zgromadzenie | | 28 |
| Rada Nadzorcza | | 36 |
| Zarząd | | 40 |
| Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu | | 41 |
| Rady Osiedli | | 42 |
| | Rozdział V | |
| GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI | | 44 |
| | Rozdział VI | |
| POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE | | 45 |

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” w Bydgoszczy, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
 - 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami),
 - 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami),
 - 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz.2603, z późniejszymi zmianami),
 - 6) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz.1459, z późniejszymi zmianami),
 - 7) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz.93, z późniejszymi zmianami),
 - 8) innych ustaw,
 - 9) niniejszego Statutu.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Bydgoszcz.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest określony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest:
 - 1) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin,
 - 2) zapewnienie jej członkom stałego wzrostu wartości nieruchomości,
 - 3) stwarzanie warunków zaspokajania potrzeb społeczno-wychowawczych i kulturalno-oświatowych,
 - 4) podejmowanie działań na rzecz ochrony środowiska.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) nabywanie gruntów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię,
 - 2) nabywanie na własność gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni na podstawie innego tytułu prawnego, w tym przekształcanie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności,

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 5) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 6) udzielanie pomocy członkom w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży, wynajmowania, wdzierżawiania, oddawania w leasing, oddawania w użyczenie lub oddawania do używania na podstawie innego tytułu prawnego znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 8) budowa, rozbudowa i ulepszanie infrastruktury technicznej w celu zaspokojenia zgłaszanych potrzeb członków,
 - 9) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - 10) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 11) zbywanie, wynajmowanie, wdzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego lokali stanowiących własność Spółdzielni,
 - 12) zbywanie, wdzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego nieruchomości gruntowych,
 - 13) wdzierżawianie, oddawanie w leasing, użyczenie lub oddawanie do używania na podstawie innego tytułu prawnego powierzchni ścian i dachów nieruchomości budynkowych,
 - 14) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 15) prowadzenie działalności finansowej,
 - 16) prowadzenie działalności projektowej, usługowej, wytwórczej i budowlanej, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 3,
 - 17) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
 - 18) gospodarka odpadami.
2. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. Spółdzielnia może też zakładać takie organizacje i przystępować do nich.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

Powstanie członkostwa

§ 5

1. Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.

2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeżeli złożyła deklarację członkowską i spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu, separacji, unieważnienia małżeństwa lub śmierci współmałżonka,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy albo licytacji,
 - 3) nabyła własność lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy albo licytacji,
 - 4) przysługuje jej przewidziane w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - 5) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 6) ubiega się o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do nowo budowanego lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w Statucie,
 - 7) ubiega się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności nowo budowanego lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu na warunkach określonych w Statucie,
 - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków w wyniku umowy zawartej z nią przez Spółdzielnię na podstawie upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie lub Radę Nadzorczą,
 - 9) ubiega się o członkostwo współmałżonek lub zstępny członka, któremu wygasło prawo na skutek niedochowania czynności zachowawczych lub wyznaczonych terminów dodatkowych,
 - 10) ubiega się o członkostwo osoba wykluczona lub wykreślona, współmałżonek lub zstępny wykluczonego członka lub wykreślonego członka po ustaniu przyczyn wykluczenia lub wykreślenia,
 - 11) posiada współwłasność w własnościowym prawie do lokalu lub we własności i został wyznaczony przez współwłaścicieli do reprezentowania interesów wobec Spółdzielni (pełnomocnik),
 - 12) został wyznaczony przedstawicielem lub pełnomocnikiem.
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jeżeli złożyła deklarację członkowską i spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji albo jako następca prawny wykreślonej z Krajowego Rejestru Sądowego osoby prawnej,
 - 2) nabyła własność lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji albo jako następca prawny wykreślonej z Krajowego Rejestru Sądowego osoby prawnej,
 - 3) ubiega się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności nowo budowanego lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu, na warunkach określonych w Statucie.

§ 6

1. Osoby przystępujące do Spółdzielni stają się jej członkami z chwilą przyjęcia ich przez Zarząd Spółdzielni.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji oraz wpłata wpisowego i udziału. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, a dla osoby prawnej nazwę firmy,
 - 2) adres zamieszkania lub adres siedziby osoby prawnej,
 - 3) PESEL, a w przypadku prowadzenia przez nią działalności gospodarczej - numer wpisu do ewidencji,
 - 4) Regon i NIP oraz nr wpisu do rejestru sądowego dla osoby prawnej,
 - 5) zadeklarowany udział,
 - 6) nr telefonu kontaktowego celem ustalenia możliwości dostępu do lokalu w przypadku awarii lub innego niebezpieczeństwa.
 - 7) adres do korespondencji,
 - 8) zobowiązanie o informowaniu Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty oraz numeru uchwały o przyjęciu.
5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby fizycznej i prawnej, która spełnia warunki określone w Statucie, z zastrzeżeniem ust 6.
6. Zarząd może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, o której mowa w ust. 5, jeżeli w czasie rozpatrywania wniosku istnieją podstawy do jej wykluczenia, wykreślenia albo stwierdzenia wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
7. Uchwała w sprawie przyjęcia osób w poczet członków, powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca od dnia spełnienia warunków, o których mowa w § 6 ust.2. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia uchwały.
8. Uchwała odmawiająca przyjęcia w poczet członków winna zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości złożenia odwołania.

§ 7

1. Spółdzielnia może przyjąć w poczet członków taką liczbę osób ubiegających się o zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności nowo budowanych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, jaka odpowiada liczbie lokali przewidzianych do budowy.
2. Spółdzielnia może przyjąć w poczet członków taką liczbę osób ubiegających się o spółdzielcze lokatorskie prawa do nowo budowanych lokali mieszkalnych, jaka odpowiada liczbie lokali przewidzianych do budowy, finansowanych ze środków publicznych.
3. Spółdzielnia przyjmuje w poczet członków te osoby ubiegające się o członkostwo, które uprawdopodobnią możliwość sfinansowania kosztów budowy lokali oraz pokrywania opłat za używanie lokali.

§ 8

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany do wniesienia wpisowego i zadeklarowanego udziału w terminie 14 dni od dnia złożenia deklaracji.
 2. W przypadku opóźnienia wpłaty udziału lub wpisowego członek może zostać obowiązany do zapłaty odsetek ustawowych.
 3. Wysokość wpisowego wynosi 200 zł. Wysokość udziału wynosi 300 zł, z zastrzeżeniem ust 4¹.
 4. W przypadku nabycia udziału oraz spółdzielczego prawa do lokalu lub własności lokalu nabywca uzupełnia udział do wartości obowiązującej w dniu jego nabycia.
- 4¹. Obowiązek uzupełnienia udziału, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy sytuacji, gdy nabywcą udziału oraz spółdzielczego prawa do lokalu lub własności lokalu po zmarłym członku jest jego współmałżonek, pod warunkiem zamieszkiwania małżonków w zasobach Spółdzielni przez okres co najmniej 25 lat
5. Członek jest obowiązany do wniesienia na każdy lokal mieszkalny, użytkowy oraz lokal o innym przeznaczeniu 1 (jeden) udział.

Prawa i obowiązki członków

§ 9

1. Członkom Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiadają pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) prawo do udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem stanowiącym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku jego obrad określonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo przeglądania w biurze Spółdzielni rejestru członków. Rejestr członków oprócz informacji, o których mowa w art. 30 ustawy – Prawo spółdzielcze zawiera również informacje o zadłużeniach członka wobec Spółdzielni, w wysokości co najmniej połowy minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu,
 - 6) prawo nieodpłatnego otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 7) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych a także faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te ustala Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia ma obowiązek zrealizować wniosek członka w terminie 30 dni. Spółdzielnia ma prawo odmówić członkowi wglądu do umów jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i wyrządzi w ten sposób Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie,
 - 8) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu,
 - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał organów Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w Statucie,

- 10) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich urządzeń i usług świadczonych przez Spółdzielnię,
 - 11) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na warunkach określonych w Statucie,
 - 12) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego członkom przysługują spółdzielcze prawa własnościowe albo lokatorskie,
 - 13) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej i korzystania ze świadczeń określonych w Statucie,
 - 14) prawo do uzyskania zaświadczenia dotyczącego posiadanego lokalu. Pierwsze zaświadczenie w danym roku jest bezpłatne, za kolejne pobiera się opłatę w wysokości 10 zł.
2. Członkowie Spółdzielni nie odpowiadają wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.
 3. Członkowie Spółdzielni mają prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta przed organami Spółdzielni w tym również na Walnym Zgromadzeniu.

§ 10

1. Mieszkańcy danej nieruchomości za zgodą większości osób, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości mogą powołać Samorząd Domowy Mieszkańców.
2. Samorząd Domowy Mieszkańców składa się z minimum 3 osób wybranych przez osoby posiadające prawo do lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości.
3. Do zakresu działania Samorządu Domowego Mieszkańców należy przede wszystkim podejmowanie działań na rzecz poszanowania wspólnego mienia, działań na rzecz ładu i porządku na terenie nieruchomości i w jej obrębie, organizowanie w miarę potrzeb, społecznej opieki i pomocy starszym mieszkańcom budynku oraz zapobieganie wszelkiego rodzaju wandalizmu.
4. Szczegółowe zasady wyboru i zakres działania określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni są obowiązani:
 - 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
 - 2) wnieść wpisowe i zadeklarowany udział,
 - 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że członkostwo uzyskali w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu lub własności tego lokalu w drodze:
 - a) dziedziczenia;
 - b) zapisu;
 - c) umowy zawartej nie ze Spółdzielnią;
 - d) licytacji komorniczej;
 - e) zamiany;
 - f) przysługującego roszczenia na mocy art. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - g) w przypadku zawarcia związku małżeńskiego z członkiem spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawo, jeżeli wkład związany z prawem do lokalu został już wniesiony;
 - h) rozszerzenia umowy małżeńskiej;
 - 4) uiszczać terminowo opłaty związane z uczestnictwem w nabyciu gruntów, kosztach budowy infrastruktury technicznej części wspólnej nieruchomości, kosztach budowy,

eksploatacji i utrzymania nieruchomości, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz z zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, a także inne opłaty przewidziane w Statucie, wynikające z uchwał organów Spółdzielni i przez nią naliczone,

- 5) zawiadamiać pisemnie Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, a zwłaszcza aktualnego adresu zamieszkania. Niepodjęcie pisma skierowanego listem poleconym za pokwitowaniem w wyniku nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu zamieszkania lub nie podjęcie awiza w terminie uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo,
 - 6) podejmować kierowaną do nich korespondencję, a w wypadku dyspozycji kierowania korespondencji na inny wskazany adres, ponosić dodatkowe koszty wysyłki,
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczyć w realizacji zadań ustawowych i statutowych,
 - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianach liczby osób zameldowanych lub zamieszkujących w lokalu,
 - 10) informować Spółdzielnię o wskazaniach przyrządów pomiarowych mających wpływ na rozliczenie opłat eksploatacyjnych i umożliwić ich kontrolę,
 - 11) udostępnić lokal niezwłocznie w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody a po wcześniejszym uzgodnieniu terminu także w celu dokonania okresowego czy doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, w celu zastępczego wykonania prac obciążających członka oraz w celu wykonania koniecznych robót związanych z remontem czy przebudową lokalu lub budynku,
 - 12) przestrzegać ładu i porządku domowego w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” według zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
2. Za opłaty, o których mowa w § 49 ust.1,2,3,i4 Statutu solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni i osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 3. Odpowiedzialność osób stale zamieszkujących ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 4. Członkowie spółdzielni ponoszą odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Spółdzielni i osobom trzecim związaną z niezgodnym z prawem wykorzystaniem dokumentów uzyskanych od Spółdzielni.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Od uchwał organów Spółdzielni w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członkowi przysługuje odwołanie:
 - 1) od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej,
 - 2) od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia. Od uchwał Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
2. Odwołanie od uchwał organów Spółdzielni wnosi się w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia.
3. Uchwały organów Spółdzielni powinny zawierać:
 - 1) oznaczenie organu podejmującego uchwałę,

- 2) datę podjęcia uchwały,
 - 3) oznaczenie strony lub stron których uchwała dotyczy,
 - 4) powołanie podstawy prawnej,
 - 5) rozstrzygnięcie,
 - 6) uzasadnienie, chyba że rozstrzygnięcie w całości uwzględnia wnioski strony,
 - 7) pouczenie, czy i w jakim trybie służy członkowi odwołanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub sądowym,
 - 8) podpisy upoważnionych osób .
4. Sprawy w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym są wszczynane przez Spółdzielnię lub na wnioski zainteresowanych członków.
 5. Sprawy wnoszone przez członków do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli są one skomplikowane – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich wniesienia. O sposobie załatwienia sprawy Zarząd zawiadamia zainteresowanych członków na piśmie.
 6. Od uchwał Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
 7. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia i doręczyć odwołującemu się uchwałę lub odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie czternastu dni od dnia jej podjęcia.
 8. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.
 9. O uchwałach Zarządu lub Rady, które dotyczą ogółu albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków poprzez wywieszenie informacji dotyczącej treści podjętych uchwał oraz sposobie zapoznania się z ich treścią. Informacje te wywiesza się w biurze Spółdzielni na tablicach ogłoszeniowych oraz na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych nieruchomości. Termin trzydziestu dni do wniesienia odwołania od takich uchwał w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym biegnie od dnia ich wywieszenia. Informację o dacie wywieszenia zamieszcza się w treści komunikatu.
 10. Na decyzje Kierownika Administracji Osiedla w zakresie spraw techniczno-organizacyjnych i eksploatacyjnych części wspólnej nieruchomości przysługuje członkowi Spółdzielni zażalenie do Zarządu. Zażalenie wnosi się w terminie 14 dni od doręczenia decyzji Kierownika Osiedla.
 11. W sprawach mniejszej wagi dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni wnioski członka Spółdzielni może być rozpatrzony w formie pisemnego rozstrzygnięcia podejmowanego przez Zarząd lub upoważnionego pracownika.
 12. Do rozstrzygnięć stosuje się przepisy dotyczące terminów załatwiania spraw. Nie muszą one zawierać elementów określonych w ust 3 pkt. 1, 4, 6 i 7.
 13. Osoba niezadowolona z rozstrzygnięcia może żądać podjęcia uchwały przez Zarząd w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia.

§ 13

1. Uchwałę organu odwoławczego wraz z uzasadnieniem należy doręczyć odwołującemu się w terminie czternastu dni od dnia podjęcia uchwały.
2. Korespondencja zwrócona na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Organ odwoławczy może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu trzydziestu dni, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
4. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych od dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
5. Na każdym etapie postępowania wewnątrzspółdzielczego członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę organu Spółdzielni do sądu.
6. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

Ustanie członkostwa

§ 14

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1) wystąpienia ze Spółdzielni,
 - 2) wykluczenia ze Spółdzielni,
 - 3) wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
 - 4) śmierci członka,
 - 5) ustania bytu osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni,
 - 6) z chwilą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 15

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może ulec skróceniu.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 16

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) narusza dobre obyczaje,
 - 3) narusza postanowienia Statutu lub regulaminów Spółdzielni,
 - 4) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności opłat na rzecz Spółdzielni. Przez uporczywe uchylanie uważa się między innymi powstanie zobowiązania przekraczającego równowartość sześciu miesięcznych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy

urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

3. Za rażące niedbalstwo uważa się w szczególności sytuacje w której pomimo nie wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni członek nie kontaktuje się ze Spółdzielnią w sprawie spłaty przeterminowanych zobowiązań lub nie realizuje przyjętych ustaleń o spłacie zadłużenia i nie informuje Spółdzielni o przyczynach braku spłaty zadłużenia oraz pomimo istnienia takich możliwości - odmawia udzielenia zabezpieczenia spłaty zadłużenia.

§ 17

1. Członek niewykonyjący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy:
 - 1) nie przysługuje mu odrębna własność lokalu ani spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - 2) odmawia zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu lub nie realizuje tej umowy,
 - 3) odmawia zawarcia ze Spółdzielnią umowy spółdzielczego prawa do lokalu albo umowy o ustanowienie odrębnej własności,
 - 4) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym lub w postępowaniu o podział majątku,
 - 5) członek oczekujący na prawo do lokalu co najmniej dwukrotnie nie uczestniczył w przetargu na ofertę kupna prawa do lokalu skierowaną przez Spółdzielnię,
 - 6) nie wykonuje zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni a jego zadłużenie przekracza równowartość sześciu miesięcznych opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
 - 7) posiada własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 8) posiada własność lokalu w nieruchomości do zarządzania, której na mocy art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.
3. Można dokonać wykreślenia członka oczekującego, z uwagi na brak możliwości zawarcia z nim umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, zawarcia umowy o budowę lokalu mieszkalnego w celu ustanowienia na jego rzecz odrębnej własności lokalu czy też z uwagi na rozwiązanie powyższych umów.

§ 18

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia ze Spółdzielni lub wykreślenia z rejestru członków. Jeżeli zainteresowany członek prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia nie przybędzie na posiedzenie Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału. Uchwałę wraz z uzasadnieniem oraz wskazaniem trybu i terminu

wniesienia odwołania doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przez pocztę w terminie czternastu dni od jej podjęcia.

3. Wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia
4. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecny na jego obradach przy rozpatrywaniu jego odwołania i je popierać.
5. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. O terminie Walnego Zgromadzenia, odwołujący się do tego organu, powinien być zawiadomiony pisemnie przez Zarząd pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem, na co najmniej trzy tygodnie przed terminem tegoż zgromadzenia. Jeżeli zainteresowany, prawidłowo powiadomiony o terminie, nie przybędzie i nie przedłoży usprawiedliwienia swojej nieobecności, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
7. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być powiadomiony w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
8. Postanowienia dotyczące uchwały o wykluczeniu członka ze Spółdzielni stosuje się odpowiednio do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. 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.

§ 19

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

ROZDZIAŁ III PRAWA DO LOKALI

Postanowienia ogólne

§ 20

1. W budynkach stanowiących własność albo współwłasność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu o powierzchni

odpowiadającej wielkości udziałów przypadających na dany lokal określony uchwałami Zarządu Spółdzielni o przedmiocie odrębnej własności dla poszczególnych nieruchomości.

2. Członkowi Spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zawartej ze Spółdzielnią umowy, w tym umowy o budowę lokalu, może przysługiwać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, jeżeli zostało uzyskane od Spółdzielni przed dniem 31 lipca 2007 r. lub nabyte od innej osoby,
 - 3) odrębna własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
3. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu zbycie tego prawa przez Spółdzielnię na rzecz innych osób odbywa się w drodze przetargu według zasad określonych w §21.
4. Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność. Zmiana Statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od członków korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 21

1. Lokale będące własnością Spółdzielni nieobciążone prawami osób trzecich są zbywane w drodze przetargu lub negocjacji.
2. (uchylony).
3. Przetarg ogłasza i organizuje Zarząd Spółdzielni.
4. W przypadku wyboru trybu przetargowego obowiązują następujące zasady zbywania lokali, o których mowa w ust.1:
 - 1) cenę wywoławczą będącą wysokością odpowiedniego wkładu określa Zarząd Spółdzielni w oparciu o operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego dotyczący tego lokalu. W przypadku braku ofert Zarząd Spółdzielni przeprowadza drugi przetarg, w którym może obniżyć w drodze uchwały cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu do wysokości 50% jej wartości. Dalszy brak ofert upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustalenia wysokości wkładu budowlanego będącego wartością sprzedaży odpowiedniego prawa do danego lokalu w drodze negocjacji,
 - 2) przetarg przeprowadza się w formie:
 - a) przetargu ustnego nieograniczonego;
 - b) przetargu ustnego ograniczonego;
 - c) przetargu pisemnego nieograniczonego;
 - d) przetargu pisemnego ograniczonego;
 - 3) przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny. Przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty,
 - 4) przetarg ograniczony organizuje się, jeżeli warunki przetargowe mogą być spełnione tylko przez ograniczoną liczbę osób,
 - 5) o zastosowanej formie przetargu decyduje Zarząd Spółdzielni.

§ 22

1. Lokalem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu.
2. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu Statutu, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Postanowienie to stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
3. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym znajduje się dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnym".

Umowa o budowę lokalu

§ 23

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub ubiegającym się o prawo odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 2) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie zasad finansowania gruntów,
 - 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - 7) planowany termin ukończenia budowy, termin i wysokość wpłat na poczet wkładu,
 - 8) zasady rozliczeń w przypadku rozwiązania umowy.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Przepisów niniejszego rozdziału nie stosuje się do budowanych lub nabywanych budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Wkład mieszkaniowy i budowlany

§ 24

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawo odrębnej własności obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany. Wysokość wkładu określa Zarząd Spółdzielni.
2. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w §35 ust. 3 Statutu.

§ 25

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka Spółdzielni ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na pokrycie części kosztu budowy mieszkania. Wysokość wkładu stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie prawa odrębnej własności na pokrycie pełnego kosztu budowy lokalu lub wartości rynkowej istniejącego lokalu w drodze przetargu.
3. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadającą na budowany lokal.
4. Terminy wpłaty wkładu określa umowa o budowę lokalu, a w zakresie przekraczającym kwoty przewidziane w umowie ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 26

1. Sfinansowanie wkładu z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu może nastąpić bądź za wyraźną zgodą tych członków, których obciążą spłata tego kredytu wraz z odsetkami, bądź w celu pokrycia takich wymagalnych, a brakujących wpłat, bez których terminowe finansowanie budowy byłoby utrudnione.
2. Kwestionowanie zasadności wpłat na poczet wkładu, także w drodze postępowania sądowego, nie zwalnia członka z obowiązku ich terminowego wnoszenia.

§ 27

1. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu a poniesionym kosztem budowy, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek lub inna osoba, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 28

1. Określenia wartości rynkowej lokalu dokonuje się w drodze wyceny sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt wnioskodawcy.
2. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu wnosi wkład budowlany w kwocie zaoferowanej w trakcie przetargu.

Ustanawianie prawa do lokalu

§ 29

1. W zależności od treści zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu członek Spółdzielni może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, prawo własności domu jednorodzinnego, bądź udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

2. Unormowania Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do prawa własności domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu oraz udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, chyba, że co innego wynika z unormowań szczególnych Statutu i przepisów ustawowych.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Prawo odrębnej własności lokalu powstaje na podstawie zawartej między członkiem a Spółdzielnią umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu z członkami, którzy zawarli ze Spółdzielnią umowę o budowę lokalu, zawiera Spółdzielnia w terminie trzech miesięcy po wybudowaniu lokalu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić po dokonaniu spłaty wszystkich wymaganych wpłat na poczet wkładu i innych zobowiązań wobec Spółdzielni określonych w Statucie.
5. Koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali, w szczególności: zawarcia umowy notarialnej, założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej, ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

§ 31

1. Na wniosek członka Spółdzielni umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zawiera się także ze współmałżonkiem członka, zaś umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu nadto ze wskazanymi przez członka osobami, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. O wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, o rozwiązaniu umowy o budowę lokalu lub o ustaniu członkostwa osoby pozostającej w związku małżeńskim Spółdzielnia powiadamia pisemnie współmałżonka tej osoby i inne osoby, którym te prawa przysługują w tym banku, które udzieliły kredytu na budowę lokalu i na które członkowie przelali wierzytelności przysługujące im z tytułu rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 32

1. Na wniosek zainteresowanego członka Spółdzielnia w ramach możliwości dokonuje zamiany przysługującego mu prawa do lokalu na prawo do innego lokalu, w drodze zawarcia stosownej umowy.
2. Spółdzielnia umożliwia dokonanie zamian lokali między zainteresowanymi członkami oraz między członkami, a osobami trzecimi, niezależnie od charakteru zamienianych praw do lokali.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 33

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy ustanawiającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

3. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w przepisach prawa.

§ 34

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 49 ust.1 Statutu za 6 miesięcy.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy Prawa spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały Spółdzielni stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 35

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Unormowanie ust. 2 stosuje się odpowiednio. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności przez małżonka, o których mowa w ust. 3 roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
5. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w ust. 1, roszczenie o przyjęcie do

Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

6. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego uprawnionej osobie 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.
7. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 4-6 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
8. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 6, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
9. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 36

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – z zastrzeżeniem roszczeń osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie spółdzielni, a nadto przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Członków oczekujących Spółdzielnia zawiadamia pisemnie. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
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. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
4. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu używania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 37

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. 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.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 38

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

§ 39

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat za używanie lokalu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 40

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego

lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 41

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, nie później jednak niż w ciągu dwóch miesięcy od opróżnienia lokalu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności Spółdzielni wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

Odrębna własność lokalu

§ 42

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni związanymi z budową lokalu, a 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, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu, o których mowa w § 49 ust. 1 Statutu.
2. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana 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 za używanie lokalu, o których mowa w § 49 ust. 1 i 3 Statutu.
3. Spółdzielnia zawrze umowę, o której mowa w ust. 1 i 2 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (Dz. U. Z 1996 r. Nr 5, poz. 32 z późniejszymi zmianami) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
5. Koszty zawarcia umowy notarialnej, założenia i wpisu do księgi wieczystej własności lokalu obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 43

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 42 Statutu.
2. W budynkach nowowzniesionych, w ramach których zrealizowany został wielostanowiskowy garaż, udziały przypadające na każde miejsce postojowe określają umowy o budowę lokali zawarte z przyszlými właścicielami, a w przypadku ich braku udziały te określa Zarząd Spółdzielni.

§ 44

1. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie zbycia nieruchomości.
2. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.
3. Ustanowienie prawa odrębnej własności nie powoduje automatycznego ustania członkostwa.

§ 45

1. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
2. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 46

1. Na żądanie Spółdzielni właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązkowemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 47

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami), niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.

§ 48

Przepisy dotyczące prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Oplaty za używanie lokalu

§ 49

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak postanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. 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.
7. Oplaty i pożytki netto, o których mowa w ust. 1 - 4 i 6 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach
8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w ust.1-4 i 6 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym, z wyłączeniem ust.9
9. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków, energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, wywozu nieczystości, dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym, eksploatację dźwigów, energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego z zastrzeżeniem § 52 ust 9.
Koszty dostawy wody, ciepła na cele centralnego ogrzewania lokali oraz podgrzewania wody są rozliczane z uwzględnieniem indywidualnego zużycia z zastosowaniem metod wykorzystujących odpowiednio wskazania przyrządów pomiarowych lub urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych.
10. Oplaty za używanie lokali powinny być uiszczone co miesiąc z góry do dnia dwudziestego każdego miesiąca. Za dzień wniesienia opłaty uznaje się datę wpływu na bieżący rachunek bankowy lub do kasy w siedzibie Spółdzielni.
11. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członka, a ustaje z dniem przekazania lokalu do Spółdzielni, natomiast w pozostałych przypadkach z chwilą nabycia tytułu prawnego do lokalu.

12. W przypadku nie zasiedlenia lokalu postawionego do dyspozycji członka Spółdzielnia pobiera opłaty jak za używanie lokalu łącznie z kosztami osobowymi naliczonymi na jedną osobę. Postanowienia ust. 8 i 9 stosuje się odpowiednio.
13. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu, Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może na wniosek zainteresowanej osoby pobrać odsetki w mniejszej wysokości lub rozłożyć na raty kwotę należnych odsetek.
14. Spółdzielnia obciąża członków Spółdzielni kosztami manipulacyjnymi w wysokości dwukrotnej podstawy opłaty za list polecony ustalonej według cennika „Poczty Polskiej” za usługi pocztowe w obrocie krajowym za każde pismo windykacyjne (upomnienie, ponaglenie, monit, wezwanie) wysłane w związku z zadłużeniem z tytułu opłat za lokale.
15. Wpływy na imienne konta rozrachunkowe są księgowane na pokrycie obciążeń wskazanych przez członka. Jednak w przypadku zadłużenia na koncie i potwierdzenia jego wymagalności wyrokiem sądowym wpłaty są rejestrowane na koncie na pokrycie bieżących obciążeń, a w pozostałych przypadkach wpłaty są rejestrowane na pokrycie obciążeń według oceny Spółdzielni.
16. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Fundusz tworzą odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz należna danej nieruchomości część innych przychodów funduszu remontowego. Fundusz remontowy jest źródłem finansowania kosztów remontów i ulepszeń poszczególnych nieruchomości.
17. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani świadczyć na fundusz remontowy zgodnie z postanowieniami Statutu.
18. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów, o których mowa w ust. 1-4,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
19. Remonty zasobów mieszkaniowych są finansowane:
 - 1) wniesionymi środkami na fundusz remontowy danej nieruchomości,
 - 2) pożyczkami wewnętrznymi z wolnych środków pieniężnych które podlegają spłacie,
 - 3) kredytami bankowymi zaciągniętymi na potrzeby remontowe i ulepszeń danej nieruchomości które podlegają spłacie.
20. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego powinno zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 4 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.
21. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu nie będącego członkiem lub osoby nie będącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulacje wysokości opłat.
22. O zmianie wysokości opłat zależnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4 i 6 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
23. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne w wysokości dotychczasowej, a opłaty niezależne w wysokości zmienionej. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

24. Członek, posiadający prawo do używania lokalu zobowiązany jest utrzymać lokal w należytym stanie technicznym i sanitarnym, przestrzegać regulaminu ładu i porządku domowego, uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz korzystać z lokalu oraz nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych użytkowników nieruchomości.
25. Wysokość opłat za używanie lokali ustala Zarząd Spółdzielni.
26. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
27. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać zróżnicowanie obciążeń poszczególnych lokali ze względu na sposób ich wykorzystania na cele mieszkalne, użytkowe i garaże.
28. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady ustalania opłat mogą przewidywać przyznawanie użytkownikom lokali bonifikat z tytułu obniżonych parametrów dostarczanych usług, a także ustalanie opłat za czynności zabronione oraz na pokrycie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z otrzymaniem przez członka dodatkowych towarów i usług lub powodowaniem dodatkowych czynności.
29. Spółdzielnia nie zawiadamia byłych członków i ich spadkobierców w przypadku nadpłaty lub niedopłaty z rozliczenia bądź udziału w wysokości nieprzekraczającej na dzień dokonania rozliczenia dwukrotnej podstawy opłaty za list polecony ustalonej według cennika „Poczty Polskiej” za usługi pocztowe w obrocie krajowym.
30. Jeśli z rozliczeń z byłym członkiem występuje nadpłata w wysokości przekraczającej kwotę wymienioną w ust. 29 to koszt zwrotu tej nadpłaty ponosi były członek lub jego spadkobierca.

§ 50

1. Wynajęcie lub oddanie 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 jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat (kosztów osobowych) na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członków w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Członek Spółdzielni wynajmujący lokal ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez osoby, którym ten lokal wynajął.

§ 51

Najemcy lokali będących własnością Spółdzielni, płacą czynsz najmu lokalu ustalony w umowie.

§ 52

1. Opłaty, o których mowa w § 49 dzielą się na zależne i niezależne od Spółdzielni.
2. Opłaty zależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
 - 1) zarządzanie i administrowanie nieruchomością,
 - 2) sprzątnania nieruchomości,
 - 3) konserwacji nieruchomości,
 - 4) ubezpieczeń nieruchomości,
 - 5) związane z wnoszeniem opłat,
 - 6) remontów,
 - 7) spłaty zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych,

- 8) wykupu własności gruntów lub przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu we własność,
 - 9) poniesionych w związku z przygotowaniem dokumentacji koniecznej do przeniesienia lokali na odrębna własność,
 - 10) innych.
3. Opłaty niezależne od Spółdzielni to opłaty na pokrycie kosztów:
- 1) podatku od nieruchomości,
 - 2) wieczystego użytkowania gruntów,
 - 3) energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości,
 - 4) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
 - 5) dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
 - 6) dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym,
 - 7) wywozu nieczystości.
4. Opłaty za wywóz nieczystości stałych, eksploatację dźwigów oraz opłaty zryczałtowane (gaz w mieszkaniach bez liczników) naliczane są według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (koszty osobowe) lub według wskaźnika udziału lokalu w nieruchomości wspólnej.
5. Wysokość opłat, ustalana jest na podstawie planowanych kosztów. Opłaty niezależne od Spółdzielni są okresowo rozliczane wg kosztów rzeczywistych.
6. Wielkość zużycia ciepła gazu i wody w budynku ustala się na podstawie odczytu liczników głównych zainstalowanych na przyłączy do budynku.
7. Wielkość zużycia wody w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze ustala się jako sumę wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach.
8. Ilość odprowadzonych ścieków z lokalu równa się sumie zużytej wody zimnej i ciepłej w lokalu określonej na podstawie wskazań wodomierzy.
9. Dla budynków, w których występuje różnica pomiędzy zużyciem wskazanym przez wodomierz główny a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych, traktuje się jako koszt lub ich zmniejszenie w części wspólnej budynku co powoduje adekwatne wartościowo zwiększenie lub zmniejszenie kosztów administrowania danego budynku w najbliższym okresie kalkulowania tych opłat.
10. Koszty dostaw energii i wody rozliczane są wg liczników:
- 1) koszty dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania dzielą się na:
 - a) koszty, które rozliczane są wg powierzchni lokalu lub udziału lokalu w nieruchomości wspólnej określonej uchwałami Zarządu o przedmiocie odrębnej własności;
 - b) koszty, które rozliczane są na poszczególne lokale wg podzielników kosztów lub podziału kosztów wynikające ze wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych;
 - 2) koszty podgrzewania wody dzielą się na:
 - a) koszty, które są rozliczane wg powierzchni lokalu lub udziału lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - b) koszty, które rozliczane są przez podział kosztów wynikający ze wskazań zużycia liczników wody ciepłej.
 - 3) koszty energii elektrycznej na cele ogólne budynku rozlicza się według ilości mieszkań lub udziału lokalu w nieruchomości wspólnej określonej uchwałami Zarządu o przedmiocie odrębnej własności.

§ 53

1. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego, w tym opłat niezależnych naliczanych w wysokości takiej samej jak przed utratą tytułu prawnego do tego lokalu.
2. Osoby uprawnione do lokalu socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu, do czasu dostarczenia im takiego lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby obowiązane uiszczać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 54

1. Spółdzielnia jest zobowiązana utrzymywać nieruchomości budynkowe zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego, a zwłaszcza realizować systemową i planową gospodarkę remontowo-modernizacyjną budynków i ich infrastruktury technicznej.
2. Podział obowiązków w zakresie prac remontowych części wspólnych nieruchomości pomiędzy członkiem lub właścicielem a Spółdzielnią określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą lub odpowiednia umowa.

Najem lokali mieszkalnych

§ 55

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - 1) wybudowane z przeznaczeniem na wynajem,
 - 2) mieszkania użytkowane przez byłych członków,
 - 3) inne do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanym członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa Zarząd Spółdzielni.

Zamiana lokali mieszkalnych

§ 56

Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości pośredniczy w realizacji zamiany lokali, na inne lokale.

§ 57

Zamiana lokali z prawem lokatorskim wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.

§ 58

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę lokali i udostępnia ją zainteresowanym osobom za zgodą wnioskodawców.

ROZDZIAŁ IV ORGANY SPÓŁDZIELNI

Postanowienia ogólne

§ 59

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Odwołania członka danego organu Spółdzielni może dokonać organ, który dokonał jego wyboru. Wniosek o odwołanie członka wymaga poparcia 1/5 obecnych na posiedzeniu tego organu. Uchwała w sprawie odwołania członka organu jest skuteczna, gdy została podjęta zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Do organów Spółdzielni są wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów z zastrzeżeniem § 70 ust. 13.
5. Mandatu członka Rady Nadzorczej nie można łączyć z mandatem członka Rady Osiedla.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla można pełnić maksymalnie przez dwie kolejne kadencje.
7. Członkiem Rady Nadzorczej i właściwej Rady Osiedla nie może być pracownik Spółdzielni.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i wydane na jego podstawie regulaminy.

§ 60

1. Organy Spółdzielni mogą ważnie obradować jedynie w sposób określony w Statucie.
2. Organy Spółdzielni podejmują decyzje w formie uchwał.
3. Organy Spółdzielni podejmują uchwały zwykłą większością głosów (przewaga głosów „za” nad głosami „przeciw”) chyba, że większości kwalifikowanej wymaga ustawa, Statut lub regulamin.
4. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, chyba, że głosowania tajnego wymaga ustawa, Statut lub regulamin.

Walne Zgromadzenie

§ 61

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie podzielone jest na części, gdy liczba członków przekroczy 500 osób.
3. Rada Nadzorcza ustala ilość części Walnego Zgromadzenia, oznakowanie części Walnego oraz zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
4. Członkowie oczekujący biorą udział w określonej przez Radę Nadzorczą jednej części Walnego Zgromadzenia.
5. Każdy członek Spółdzielni ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów i praw do lokali.

6. Członkowie, niezależnie od ilości posiadanych praw do lokali zaliczonych do różnych części Walnego Zgromadzenia, mogą być obecni na każdej części Walnego Zgromadzenia, ale brać czynny udział oraz głosować mogą tylko w jednej, wybranej przez siebie części Walnego Zgromadzenia.
7. Członkowie osoby fizyczne mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
8. Członkowie osoby prawne mogą brać udział przez osobę upoważnioną do reprezentowania lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej i Rady Osiedla.
9. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
10. We wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.
11. Członkowie mają prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy członek korzysta, nie mają prawa zabierać głosu na Walnym Zgromadzeniu.

§ 62

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie sposobu pokrycia strat, oraz podziału nadwyżki bilansowej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
 - 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 uchwał Rady,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla,
 - 13) uchwalanie regulaminów Rady Nadzorczej i Rad Osiedli,
 - 14) wybór delegatów na Kongres Spółdzielczości lub Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym ustalają zasady obradowania danej części Walnego Zgromadzenia, tj.:

- 1) wybór i ilość osób wchodzących w skład komisji z uwzględnieniem zapisów w §67 ust. 4 i 5 Statutu.
- 2) czas wystąpień uczestników danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 63

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania i najważniejszych punktów porządku wraz z określeniem treści uchwał mających być przedmiotem głosowania.
5. Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby jego pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 64

1. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Dla zachowania formy pisemnej wystarczające jest wywieszenie zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych nieruchomości.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wymaganych sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań członków, powinny być wykładane, co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie najpóźniej na 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
5. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości dostarczania zgłoszeń kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd w oparciu o §70 ust. 2 podaje w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu liczbę mandatów do organów spółdzielni.

6. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej i na członków Rady Osiedla odbywa się pisemnie w terminie najpóźniej na 15 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia i winno zawierać:

- 1) imię, nazwisko, adres zamieszkania, numer PESEL kandydata;
- 2) listę co najmniej 10 członków Spółdzielni popierających kandydata, zawierającą imiona i nazwiska, adresy zamieszkania, numery PESEL i podpisy tych osób;
- 3) pisemną zgodę na kandydowanie;
- 4) oświadczenie kandydata odnośnie przynależności do Spółdzielni, posiadania biernego prawa wyborczego, liczby kadencji w Radzie Nadzorczej w przypadku kandydatów na członków Rady Nadzorczej lub liczby kadencji w Radzie Osiedla w przypadku kandydatów do Rady Osiedla, potwierdzenie niezatrudnienia w Spółdzielni oraz nieprowadzenia interesów konkurencyjnych wobec Spółdzielni, określonych w ust. 6^{III}, w tym także zasiadania w organach podmiotów gospodarczych współpracujących ze Spółdzielnią;
- 5) zgodę kandydata na przetwarzanie jego danych osobowych dla potrzeb wyborów do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla;
- 6) pozostałe informacje o kandydacie określone w §70 ust. 6.

6^I. Zgłoszenie może zawierać także CV kandydata. W przypadku złożenia CV przez kandydata, członkowie Spółdzielni mają możliwość zapoznania się z jego treścią w siedzibie Spółdzielni lub w biurach administracji osiedli co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

6^{II}. Wzory dokumentów wymienionych w ust. 6 i 6^I określa Zarząd i zamieszcza do pobrania na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie ww. wzory dokumentów są do odbioru w siedzibie Spółdzielni i biurze administracji osiedla.

6^{III}. Pod pojęciem interesów konkurencyjnych należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:

- 1) podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjuje warunki umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usług;
- 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

7. Kandydat na członka Rady Osiedla pomimo posiadania kilku praw do lokali na terenie działania wszystkich Rad Osiedli może kandydować tylko do jednej Rady Osiedla.

8. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 65

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

3. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

4. Warunek, o którym mowa w ust 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych lub, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą wypowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
 - 2) 2/3 głosów - dla odjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Rady Osiedla,
 - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, które są dokonywane w głosowaniu tajnym.
8. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na danej części Walnego Zgromadzenia zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
9. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, wymaga dwukrotnej uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie większością $\frac{3}{4}$ głosów z zastrzeżeniem, że łącznie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
10. W sprawie zbycia nieruchomości do podjęcia uchwały wymagana jest zwykła większość głosów bez względu na liczbę obecnych członków uprawnionych do głosowania.

§ 66

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź z dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu w sposób i w terminie określonym w ustawie.

§ 67

1. Obrady każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, z-ca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium żadnej z części Walnego Zgromadzenia.
4. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów wybierane są w następujące komisje:
 - 1) Komisja skrutacyjna w składzie od 4 osób z zastrzeżeniem, że na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów ustala się liczbę składu komisji zachowując zasadę, że na 50 członków uczestniczących w danej części Walnego Zgromadzenia przypadać powinien 1 członek komisji skrutacyjnej.
 - a) Do zadań komisji należy:
 - sprawdzenie kompletności listy obecności oraz sprawdzenie ważności pełnomocnictw posiadanych przez osoby reprezentujące członków osoby prawne.

- sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia.
- dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i poddanie tych wyników przewodniczącemu,
- wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego.

Członkowie komisji nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej oraz Rady Osiedla.

2) Komisja wnioskowa w składzie 3-10 osób

a) Do zadań komisji należy:

- uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, z wskazaniem organu Spółdzielni odpowiedzialnego za realizację wniosku, oraz na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.

3) Inne komisje w miarę potrzeby

5. Na każdej części Walnego Zgromadzenia może zostać ustalona różna liczba osób wchodzących w skład poszczególnych komisji. Skład komisji zależny jest od liczby członków obecnych w danej części Walnego Zgromadzenia
6. Komisje ukonstytuują się i wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
7. Komisje sporządzają protokół ze swojej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz komisji.
8. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
9. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Do czasu wyboru i ukonstytuowania się komisji skrutacyjnej obsługę głosowania wykonują pracownicy Spółdzielni.

§ 68

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia prowadzi przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. W miarę potrzeby przewodniczący może wyznaczyć do dalszego przewodniczenia obradom innego członka Prezydium.
2. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
3. W porządku obrad może być wyszczególniony punkt dotyczący dyskusji łącznej nad kilkoma punktami porządku obrad.
4. Maksymalny czas wystąpienia w dyskusji może zostać ustalony odrębnie w każdej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
6. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
7. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
8. Zarządzenie przewodniczącego może być uchylone przez członków w drodze głosowania.

9. Członkowie uczestniczący w danej części Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać wnioski w sprawach formalnych.
10. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 1) głosowania bez uprzedniego uzasadnienia lub przeprowadzenia dyskusji,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) ograniczenia czasu przemówień,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zarządzenie przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.
11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych głos mogą zabrać jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
12. Wnioski w sprawach formalnych poszczególne części Walnego Zgromadzenia przyjmują w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
13. Członkowie Spółdzielni obecni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu z danej części Walnego Zgromadzenia.
14. Każda z części Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad, Uchwała powinna określać termin do zwołania kontynuacji przerwanych obrad.
15. Zarząd jest obowiązany do zwołania w terminie określonym w uchwale dokończenia przerwanych obrad.

§ 69

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie nad projektami uchwał i poprawek, zgłoszonych zgodnie z wymogami Statutu.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia informuje zebranych, jakie poprawki do projektów uchwał wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do uchwały głosuje się przed uchwałą. Poprawki najdalej idące dotyczące omawianego punktu porządku obrad są głosowane w pierwszej kolejności. Poprawki do uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów nawet, jeżeli dla podjęcia uchwały wymagana jest kwalifikowana większość.
3. Każdy projekt uchwały poddany głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinien mieć, identyfikację danej części Walnego Zgromadzenia, na której był głosowany oraz ilość oddanych głosów za i przeciw uchwale.

§ 70

1. Do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, będące pełnomocnikami osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie 64 ust 6 i 7.
2. Liczba mandatów w Radzie Nadzorczej powinna wynikać z liczby członków Spółdzielni wg stanu na dzień 01 stycznia roku, w którym odbywać się będą wybory do Rady Nadzorczej przy zachowaniu zasady, że jeden członek Rady Nadzorczej przypada na 700 członków Spółdzielni, przy czym liczba mandatów nie może być mniejsza niż 17, z zastrzeżeniem ust. 15.

- 2¹. Liczba mandatów do Rad Osiedli powinna wynikać z liczby członków Spółdzielni wg stanu na dzień 01 stycznia roku, w którym odbywać się będą wybory do Rady Osiedla przy zachowaniu zasady, że jeden członek Rady Osiedla przypada na 700 członków Spółdzielni, przy czym liczba mandatów nie może być mniejsza niż 5, z zastrzeżeniem ust. 15.
3. Zarząd Spółdzielni przygotowuje stan członków na dzień 01 stycznia roku wyborów do określenia liczby mandatów w Radzie Nadzorczej i Radzie Osiedla.
4. Przy wyliczaniu liczby mandatów do Rady Nadzorczej przyjmuje się zaokrąglenie matematyczne. Przy wyliczaniu liczby mandatów do Rady danego Osiedla przyjmuje się liczbę członków posiadających prawa na terenie działania Administracji Osiedla danej Rady Osiedla.
5. Zarząd Spółdzielni sporządza listę, na której umieszcza kandydatów zgłoszonych do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla.
6. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla mogą prowadzić kampanię wyborczą przed obradami Walnego Zgromadzenia i mogą być obecni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania. Prezentacji kandydatów w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia dokonuje przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia poprzez przeczytanie informacji o kandydatach opracowanej przez Zarząd na podstawie złożonych przez kandydatów dokumentów. Informacja, o której mowa powyżej musi zawierać:
 - 1) imię i nazwisko kandydata oraz ulica i numer budynku, w którym znajduje się lokal, z którego wynika członkostwo kandydata;
 - 2) wykształcenie i/lub zawód;
 - 3) oświadczenie o ilości kadencji w Radzie Nadzorczej w przypadku kandydatów do Rady Nadzorczej lub ilości kadencji w Radzie Osiedla w przypadku kandydatów do Rady Osiedla oraz lat, w których trwały kadencje.
7. Informacja, o której mowa w ust. 6 może zawierać także:
 - 1) dane o posiadanych przez kandydata uprawnieniach, licencjach, kwalifikacjach, dyplomach, ukończonych kursach itp.
 - 2) informacje o przynależności do różnego rodzaju organizacji;
 - 3) dane o zainteresowaniach kandydata.
8. W przypadku, gdy zgłoszenie kandydata nie zawiera danych fakultatywnych, informacja o kandydacie prezentowana w trakcie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiera dane wymienione w ust. 6 pkt 1-3.
9. Wybory do Rady Nadzorczej i Rady Osiedla przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Karta do głosowania może być zadrukowana tylko po jednej stronie. Wielkość i rodzaj czcionki powinny być jednakowe dla oznaczeń wszystkich list i nazwisk kandydatów.
10. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
11. Głosujący, stawia na karcie do głosowania znak "x" w kratce obok nazwiska kandydatów, na których głosuje. Niniejsza informacja powinna być umieszczona na karcie do głosowania.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) na karcie do głosowania postawiono znak "x" w kratce obok nazwisk większej liczby kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej lub Radzie Osiedla.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów w poszczególnych częściach Walnego oblicza powołana na tych zebraniach komisja skrutacyjna, która ze swoich czynności sporządza protokół. Przewodniczący komisji skrutacyjnej na każdej z części Walnego Zgromadzenia ogłasza wyniki głosowania.

14. Za wybranych do Rady Nadzorczej i Rady danego Osiedla, uważa się tych kandydatów, którzy otrzymali kolejno najwięcej oddanych głosów ważnych zsumowanych łącznie ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem § 70 ust. 13.
15. W przypadku takiej samej ilości głosów uzyskanych przez kilku kandydatów, w skład Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla wchodzi wszyscy ci kandydaci nawet, jeżeli z wyliczeń wynikać będzie, że jeden członek Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla reprezentować będzie mniej niż 700 członków Spółdzielni.

§ 71

Odwołanie członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości zgodnie ze Statutem, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla.

§ 72

Postanowienia §70 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest Zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 73

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia lub jego zastępcę oraz przez sekretarza.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez dziesięć lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Co najmniej dwóch przedstawicieli Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzy Kolegium, które ze swojego składu wybiera przewodniczącego i sekretarza Kolegium.
5. Na podstawie protokołów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Kolegium w terminie 7 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia sumuje głosy i autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium zwołuje Zarząd Spółdzielni.
6. Przewodniczący i sekretarz Kolegium podpisują uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie.
7. Z obrad Kolegium sporządza się protokół, który podpisują wszyscy członkowie Kolegium.
8. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
9. Przebieg obrad każdej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
10. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 74

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga dana część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

§ 75

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 76

Rada Nadzorcza składa się z członków Spółdzielni wybranych na trzyletnią kadencję w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie. Jeden członek Rady Nadzorczej przypada na 700 członków Spółdzielni, przy czym liczba mandatów nie może być mniejsza niż 17, z zastrzeżeniem §70 ust 15. Członków Rady Nadzorczej nie może być mniej niż trzech.

§ 77

1. Członek Rady Nadzorczej nie może łączyć funkcji członka Rady i funkcji w organach podmiotów gospodarczych, z którymi Spółdzielnia związana jest umowami o świadczenie dostaw i usług.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będący pracownikami Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
5. Zgłaszanie kandydatur do Rady Nadzorczej następuje wyłącznie w trybie określonym w § 64 ust. 6.
6. Mandat członków Rady Nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą zostali wybrani. Mandat członka wygasa z dniem odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru Rady na kolejną kadencję. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w następujących przypadkach:
 - 1) odwołanie członka Rady przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - 4) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 5) podjęcia pracy w Spółdzielni.
7. W miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat nie dokonuje się uzupełnienia ilości członków Rady chyba że skład Rady zmniejszy się poniżej 80% wybranego składu Rady.
8. Za pełnienie funkcji i udział w posiedzeniach Rady i Komisjach Rady jej członkowie otrzymują wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady 100%,
 - 2) Członkowie Prezydium Rady 95%,
 - 3) Pozostali członkowie Rady 75%minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.
9. Miesięczne zryczałtowane wynagrodzenie ulega zmniejszeniu o 1/10 za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady, Prezydium, komisji lub dyżurach. W przypadku nie brania udziału w pracach Rady powyżej 2 m-cy nie wypłaca się wynagrodzenia.

§ 78

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:

- a) badanie okresowych sprawozdań finansowych;
- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków;
- c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków;
- d) ocena prawidłowości ustanawiania praw do lokali;
- e) wyrażanie opinii w sprawach bieżącej działalności Spółdzielni zgłoszonych przez Zarząd pod ocenę Rady;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu, jak również osobami pozostającymi z członkiem Zarządu w związku małżeńskim oraz czynności dokonywanych przez Spółdzielnię w ich interesie i reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni uprawnieni są wówczas łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca,
- 9) uchwalanie następujących regulaminów:
 - a/ Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
 - b/ Regulamin obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy i jej Członków w zakresie prac remontowych części wspólnych nieruchomości;
 - c/ Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
 - d/ Regulamin ładu i porządku domowego w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
 - e/ Regulamin Samorządu Domowego Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
 - f/ Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy;
 - g/ regulaminy komisji Rady Nadzorczej.
- 10) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu oraz wyrażanie zgody na przyjęcie lub zwolnienie głównego księgowego,
- 11) koordynowanie działalności nadzorczo-kontrolnej Rad Osiedli,
- 12) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,
- 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 14) uchylanie uchwał Rad Osiedli,
- 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie i ustawie,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni, oraz uchwał stwierdzających wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu spółdzielczego o których mowa w art. 11 ust 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- 17) wybór biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - 18) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia członków wytoczył Zarząd,
 - 19) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni,
 - 20) występowanie do Zarządu z wnioskiem o wszczęcie procesu sądowego żądającego sprzedaż prawa własnościowego do lokalu w drodze licytacji w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada składa sprawozdanie ze swej działalności na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 79

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu wyboru przewodniczącego Rady zwołuje Zarząd Spółdzielni w terminie 14 (czternastu) dni od dnia zakończenia obrad Kolegium.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wyboru zwołuje posiedzenie Rady w celu ukonstytuowania się Rady. Przewodniczący przedstawia propozycje odnośnie struktury Rady.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca, co najmniej raz na kwartał.
4. Posiedzenia Rady powinny być zwołane w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku:
 - 1) na wniosek 1/3 członków Rady,
 - 2) na wniosek Zarządu.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w obecności co najmniej połowy członków w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w regulaminie Rady.

§ 80

1. Rada wybiera ze swego grona Prezydium Rady. Prezydium Rady stanowią: Przewodniczący Rady, Zastępcy Przewodniczącego Rady, Sekretarz oraz Przewodniczący Stałych Komisji.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Rada powołuje ze swego grona do dwóch zastępców, sekretarza oraz do czterech stałych komisji problemowych.
4. W posiedzeniach Rady, jej Prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 81

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

Zarząd

§ 82

1. Zarząd składa się z dwu lub trzech osób, w tym prezesa i jednego lub dwóch jego zastępców.
2. Członek Zarządu może nie być członkiem Spółdzielni.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać wyższe wykształcenie prawnicze, techniczne lub ekonomiczne, licencję zawodową zarządcy nieruchomości oraz umiejętność kierowania Spółdzielnią i organizowania jej pracy.
4. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza na podstawie uchwały podjętej zwykłą większością głosów.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 83

1. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.

§ 84

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i działalności społecznej oraz oświatowo-kulturalnej,
 - 3) uchwalanie szczegółowych, bieżących planów działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) ustalanie szczegółowych zasad rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni,
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, terenowymi organami administracji rządowej, organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, z wyłączeniem uchwał określonych w art 11 ust 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 13) zawieranie umów o budowę lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Radzie i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 85

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu poszczególni jego członkowie wykonują funkcje wynikające z wewnętrznego podziału czynności.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 86

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

§ 87

Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Postanowienia wspólne dla Rady i Zarządu

§ 88

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności tego organu.
5. Zawieszenie może trwać do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia (bez konieczności zwoływania dodatkowego), które rozstrzygnie o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członka Rady.

§ 89

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

§ 90

1. Każdy członek Zarządu i Rady przy podejmowaniu uchwał może zgłosić zdanie odrębne.
2. Członek Rady, Zarządu lub likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

3. Jeżeli członek organu Spółdzielni ogłasza nieprawdziwe dane lub przedstawia je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi podlega, karze zgodnie z Kodeksem karnym.

Rady Osiedli

§ 91

1. Na terenie działania poszczególnych Administracji Osiedli działają trzy odrębne Rady Osiedli:
 - 1) Rada Osiedla „Na Skarpie”,
 - 2) Rada Osiedla „Na Wyżynach”,
 - 3) Rada Osiedla „Centrum”.
2. Rada Osiedla składa się z członków Spółdzielni wybranych na trzyletnią kadencję w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali na terenie danego Osiedla z zachowaniem zasady, że jeden członek Rady Osiedla przypada na 700 członków, przy czym liczba mandatów nie może być mniejsza niż 5, z zastrzeżeniem §70 ust. 15.

§ 92

1. Członek Rady Osiedla nie może łączyć funkcji członka Rady i funkcji w organach podmiotów gospodarczych, z którymi Spółdzielnia związana jest umowami o świadczenie dostaw i usług.
2. W skład Rady Osiedla nie mogą wchodzić osoby będący pracownikami Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Osiedla.
4. Kadencja Rady Osiedla wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla następuje analogicznie jak do Rady Nadzorczej.
6. Za pełnione funkcje i udział w posiedzeniach Rady Osiedla jej członkowie otrzymują wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady Osiedla 60%,
 - 2) Pozostali członkowie Rady 30%minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu.
7. Miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie ulega zmniejszeniu o 1/10 za każdą nieobecność na posiedzeniu Rady, lub dyżurach. W przypadku nie brania udziału w pracach Rady powyżej 2 mcy nie wypłaca się wynagrodzenia.

§ 93

1. Mandat członków Rady Osiedla wygasa po upływie kadencji, na którą zostali wybrani. Mandat członka wygasa z dniem odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru Rady na kolejną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek zrzeczenia się, ustania członkostwa w Spółdzielni, utraty prawa do lokalu na terenie działania Rady Osiedla albo odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów a także podjęcia pracy w Spółdzielni.
3. W miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, nie dokonuje się uzupełnienia ilości członków Rady, jeżeli do końca kadencji pozostał rok lub mniej. Jeżeli do końca kadencji pozostało więcej niż rok, wyborów uzupełniających dokonuje się na najbliższym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu.

§ 94

1. Do zakresu działania Rady Osiedla należy:
 - 1) inicjowanie działań mających na celu integrację mieszkańców osiedla
 - 2) i poszczególnych nieruchomości poprzez organizację lub pomoc w organizacji spotkań sąsiedzkich, pikników, festynów, konkursów itp.;
 - 3) krzewienie kultury współżycia społecznego oraz propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego;
 - 4) podejmowanie działań zmierzających do przestrzegania przez mieszkańców obowiązków wynikających z regulaminu porządku domowego oraz do dbałości
 - 5) o utrzymanie porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu;
 - 6) podejmowanie działań zmierzających do polubownego rozstrzygania sporów powstających w związku z zamieszkiwaniem w osiedlu lub prowadzeniem na jego terenie działalności gospodarczej;
 - 7) podejmowanie inicjatyw, mających na celu poprawę warunków życia mieszkańców osiedla;
 - 8) podejmowanie działań związanych z pomocą społeczną, w tym wnioskowanie
 - 9) do odpowiednich instytucji;
 - 10) współdziałanie z Radą Nadzorczą w zakresie opiniowania sytuacji mogących skutkować wykreśleniem z rejestru członków lub wykluczeniem ze Spółdzielni;
 - 11) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków i skarg
 - 12) na działalność administracji osiedla;
 - 13) opiniowanie inicjatyw i projektów dotyczących terenów ogólnospółdzielczych (terenów wspólnych wszystkich członków Spółdzielni) zlokalizowanych na danym osiedlu.
2. Każdy członek Spółdzielni zamieszkujący w danym osiedlu (mający na jego terenie lokal użytkowy) może w ciągu 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o uchwale Rady Osiedla, nie później jednak niż po upływie trzech miesięcy od dnia jej podjęcia, wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej z powodu niezgodności uchwały Rady Osiedla z prawem, Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może też taką uchwałę uchylić z własnej inicjatywy lub na wniosek Zarządu. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym stosuje się odpowiednio.
3. Rada Osiedla składa co roku sprawozdanie ze swojej działalności na części lub częściach Walnego Zgromadzenia, odpowiadających jej zakresowi działania.

§ 95

Szczegółowy zakres działania Rad Osiedli, tryb obradowania, sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ V GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 96

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych

środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

3. Waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych zmniejsza lub zwiększa fundusz z aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 97

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 członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 98

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych,
 - 5) fundusz z aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto następujące fundusze:
 - 1) fundusz rezerwowy,
 - 2) fundusz remontowy;
 - 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określa regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 99

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza na działalność korporacyjną, społeczno oświatową, kulturalną, rozwój Spółdzielni oraz na wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza przy uchwalaniu planów gospodarczych.
2. Nadwyżkę bilansową przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni.
4. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia uzupełniających udziałów, niż to przewiduje Statut.

§ 100

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielnia raz na trzy lata podlega badaniu lustracyjnemu gospodarności i rzetelności jej działania. Lustrację wykonuje Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu lub protokół z przeprowadzonej lustracji wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
5. Statut Spółdzielni, regulaminy i inne dokumenty określone ustawą podlegają udostępnieniu na stronie internetowej Spółdzielni w terminie 30 dni od ich przyjęcia, uchwalenia, zatwierdzenia bądź zarejestrowania zgodnie z postanowieniami Statutu i odpowiednich ustaw.

ROZDZIAŁ VI POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 101

1. Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania.

§ 102

Do czasu uchwalenia nowych regulaminów postanowienia dotychczasowych regulaminów pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub postanowieniami Statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.

§ 103

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze oraz innych ustaw.