

Załącznik do Uchwały nr 1/2018
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Białej Rawskiej
z dnia 8.06.2018 r.

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ

I- POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZDMIOT DZIAŁALNOSCI SPÓŁDZIELNI.....	3
II- CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	4
A- TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW.....	4
B- WPISOWE I UDZIAŁY.....	7
C- PRAWA I OBOWIAZKI CZŁONKÓW.....	8
D- USTANIE CZŁONKOSTWA.....	10
E- POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	11
III-SYSTEM ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH	12
A- SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	13
B- NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH.....	14
C- ZAMIANA MIESZKAŃ.....	15
IV- ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	16
V- UŻYWANIE LOKALI.....	18
VI- OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.....	20
VII- WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE.....	24
VIII-ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	26
A- WALNE ZGROMADZENIE	27
B- RADA NADZORCZA	35
C- ZARZĄD.....	40
IX- GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	42
X- POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	44

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Białej Rawskiej, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy SM w Białej Rawskiej.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Biała Rawska.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, regulaminów i niżej wymienionych ustaw:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze,
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,
 - 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 5) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
 - 6) ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
 - 7) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny,
 - 8) oraz innych ustaw.

§ 3

Spółdzielnia może być członkiem związków i organizacji spółdzielczych. Decyzję o przystąpieniu do związków podejmuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 4

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu oraz w miarę możliwości i innych potrzeb wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.
2. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
3. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
 - 3) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.
4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
- 4) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
- 5) wynajmowanie lokali użytkowych,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 7) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 8) budowanie lub nabywanie garaży w celu wynajmu lub sprzedaży,
- 9) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 10) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.
4. W ramach działalności Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
5. Dla realizacji zadań Spółdzielni:
 - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2) zarządza nieruchomościami.

§ 6

1. Spółdzielnia może współdziałać z organizacjami społecznymi i gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne.
2. W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje działalność określoną w ust. 1, zarówno w ramach osobowości prawnej Spółdzielni, jak poza osobowością prawną Spółdzielni, Rada Nadzorcza określa wysokość kapitału lub maksymalnej kwoty, którą Spółdzielnia może zainwestować w przedsięwzięcie.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy

- o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt.6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
 5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 14 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
 6. Jeżeli okoliczności określone w poprzednich ustępach zaistniały przed 9.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9.09.2017r.
 7. W przypadkach określonych w poprzednich ustępach Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
 8. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności określonych w powyższych ustępach.
 9. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w powyższych ustępach.
 10. Osoba o której mowa w powyższych ustępach jest zobowiązana w terminie 7 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w powyższych ustępach, do złożenia w formie pisemnej formularza rejestracyjnego zawierającego następujące jego dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;

- 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązanych do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
11. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 10. członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
 12. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.
 13. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.
 14. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami spółdzielni.

§ 8

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem ust. 12.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
5. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej.
6. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2, zobowiązane do wnoszenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania do Spółdzielni;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;

- 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.
7. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
 8. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
 9. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
 10. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
 11. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
 12. Jeżeli prawo określone w ust. 11 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 11 i pozostają członkami spółdzielni.
 13. Najemca nie może być członkiem Spółdzielni.

§ 9

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, adres lokalu w zasobach Spółdzielni oraz PESEL w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych do 9.09.2017r. udziałów, wysokość wniesionych do 9.09.2017r. wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Spółdzielnia może prowadzić w załączniku do rejestru członków wykaz zadłużeń członka powyżej 3 miesięcy względem Spółdzielni, w tym z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Informacje z rejestru mogą być udostępniane:
 - 1) członkowi Spółdzielni,
 - 2) małżonkowi członka – w zakresie zadłużeń małżonka,
 - 3) organom Spółdzielni,
 - 4) sądom.

B. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 10

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od 9.09.2017r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa byłby członkiem spółdzielni może żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały.

3. W przypadku śmierci członka spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat nominalnych dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
5. Spółdzielnia zwraca udział w nominalnej wysokości z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
7. Wpisowe wniesione do 9.09.2017r. nie podlega zwrotowi.

C. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługują:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków osobiście lub przez pełnomocnika oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków i zamieszczania w porządku oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 5) prawo do przeglądania protokołów organów spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 6) prawo do zapoznania się z obowiązującym statutem oraz prawo zaznajomienia się z regulaminami uchwalonymi na jego podstawie,
 - 7) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) prawo zaznajomienia się z rocznymi sprawozdaniami finansowymi oraz umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 9) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do zapoznania się z uchwałami organów spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 12) prawo zaznajomienia się z protokołami lustracji oraz wnioskami polustracyjnymi i informacją o ich realizacji,
 - 13) prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie,
 - 14) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego.

- 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 17) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Członek ma prawo żądania
 - 1) odpisu obowiązującego Statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów nieodpłatnie,
 - 2) do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, koszt wydania tych kopii ponosi członek. Koszty te określa Zarząd.
4. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać.
5. Zaznajomienie, o którym mowa w ust. 1 oznacza prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie.
6. Spółdzielnia może odmówić wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejonowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 12

1. Członek jest obowiązany w szczególności:
 - 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów, i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadkach wymaganych prawem,
 - 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości użytkowanego przez członka lokalu, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
 - 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
 - 6) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu /przydZIAŁ/;
 - 7) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody;
 - 8) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego przeglądu technicznego, a w uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia prac niezbędnych do wykonania i ich wykonanie;
 - 9) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych, ich wymiany oraz odczytu ich wskazań;
 - 10) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;

- 12) płacić opłaty karne i odszkodowania wynikające z regulaminów wewnętrznych Spółdzielni i uchwał organów;
- 13) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

D. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje wskutek:

- 1) wystąpienia członka będącego właścicielem,
- 2) likwidacji Spółdzielni,
- 3) podziału Spółdzielni i przejścia członka do nowopowstałej Spółdzielni
- 4) śmierci członka,
- 5) ustania osoby prawnej członka Spółdzielni,
- 6) okoliczności określonych w § 15.

§ 14

1. Członek będący właścicielem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
2. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie wypowiedzenia.
3. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby nadal był jej członkiem. Członek występujący ze Spółdzielni w pierwszej połowie roku i członek przystępujący do Spółdzielni w drugiej połowie roku, uczestniczą w stratach powstałych w tym roku.

§ 15

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero

w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
6. Członek spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1 – 6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

E. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 16

Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym.

§ 17

1. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym.

§ 18

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 19

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

§ 20

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 30 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 22

1. Wnioski skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

III. SYSTEM ZASPOKAJANIA POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 23

Dla Zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu,
- wynajmować członkom i innym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 24

1. W Spółdzielni ustanawiane, przekształcane, zbywane oraz wygaszane są prawa do lokali na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i innych przepisach prawnych.
2. W zakresie określonym w ust. 1, nie uregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin, w szczególności określający zasady:
 - 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji oraz rozliczania wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
 - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
 - 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu,
 - 6) przeprowadzania przetargów na przenoszenie własności lokali.

A. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
 - 2) zrzeczenia się prawa przez osobę, której przysługuje;
 - 3) rozwiązania za porozumieniem stron;
 - 4) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.

§ 26

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat wnoszonych do Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

B. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH.

§ 27

Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne wybudowane przez Spółdzielnię z przeznaczeniem na najem,

§ 28

Szczegółowe zasady zawierania umów o najem określony w § 27 Statutu, w tym obowiązek wnoszenia kaucji dla najemców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Przeniesienie własności lokalu na rzecz najemcy

§ 29

1. Na pisemne żądanie najemcy, którym mowa w § 27 Statutu, występującego z wnioskiem o przeniesienie prawa własności lokalu, do którego przysługiwało mu prawo najmu, Spółdzielnia zawiera z najemcą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu kaucją mieszkaniową,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
3. Wniosek najemcy o przeniesienie własności lokalu powinien być rozpatrzony w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
4. Najemca wnioskujący o przeniesienie własności lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące przeniesienie własności lokalu w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 30

1. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, określonych w § 29 ust. 1 Statutu, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.
2. W przypadku określonym w ust. 1 uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

C. ZAMIANA LOKALI

§ 31

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w granicach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Zamiany lokali dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych stron.
3. Przez zamianę lokalu rozumieć należy ustanowienie prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni lokalu dotychczasowego.

§ 32

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 33

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 34

1. Zamiana lokali między członkami Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 35

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

IV. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 36

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a, które stosuje się odpowiednio. Przepisów ustawy o własności lokali we wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 37

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od za-twierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej od 9.09.2017 r. przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.
7. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 38

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między Spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 39

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu dokonuje Spółdzielnia w imieniu członków Spółdzielni.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Właściciele lokali będący członkami udzielają Spółdzielni upoważnienia do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

§ 40

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników lub osoby upoważnione na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego lub firmę kurierską na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Zawiadomienie o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie czternastu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w

terminie siedmiu dni, pozostawia się powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.

2. Pisma nie wymagające dowodu doręczenia, w szczególności wypowiedzenia opłat i rozliczenia mediów, wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Spółdzielnia zawiadamia członków o zmianach wewnętrznych aktów normatywnych Spółdzielni dotyczących ogółu członków przez wyłożenie zmian w siedzibie Spółdzielni.

V. UŻYWANIE LOKALI

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali mogą użytkować lokal mieszkalny na cele mieszkaniowe, a w przypadku przeznaczenia na cele użytkowe wyłącznie za zgodą Spółdzielni.
2. Członek może wynająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie część lub całość tego lokalu.
3. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Umowa zawarta przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
5. Najemca lokalu mieszkalnego lub użytkowego nie ma prawa wynajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie lokalu wynajmowanego od Spółdzielni.
6. Członek Spółdzielni wynajmujący lub użyczający lokal ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone w tym lokalu przez osoby, którym lokal wynajął lub uyczył.

§ 42

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli ta osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 5. Jeżeli rodzaj remontu lub zamierzonej modernizacji budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do określonego lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
 6. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

Naprawy wewnątrz lokali

§ 43

1. Zakres prac konserwacyjnych, remontowych i modernizacyjnych wykonywanych przez Spółdzielnię dotyczy części wspólnej nieruchomości.
2. Naprawy, remonty i konserwacje wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie nie dotyczącym części wspólnej nieruchomości, wykonywane są przez członka posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, najemcę oraz właściciela lokalu - członka i właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni we własnym zakresie, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W przypadku członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali i najemców lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, o ile zapewnione zostaną dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.
4. Naprawy wewnątrz lokali zaliczone do obowiązków członka, najemcy i właściciela, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanej osoby, poza opłatami uiszczanymi na utrzymanie i eksploatację części wspólnej nieruchomości.
5. Szczegółowy rozdział obowiązków w zakresie napraw, konserwacji i remontów wewnątrz lokali, pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikami lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 44

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów związanych

- z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - z dostawą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
 - z dostawą zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - z działalnością społeczną i kulturalno-oświatową,
 - ze zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów
- przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 45

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani uczestniczyć w finansowaniu kosztów związanych:

- z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - z dostawą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
 - z dostawą zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni,
 - ze zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów
- przez uiszczanie comiesięcznych opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 46

1. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych:

- z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- z dostawą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody,
- z dostawą zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- z kosztami zarządu nieruchomością wspólną,
- z wydatkami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

2. Właściciele nie będący członkami uczestniczą w wydatkach Spółdzielni związanych z działalnością kulturalną i wychowawczą. Mogą korzystać z działalności społecznej, kulturalno - oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię odpłatnie.

§ 47

Najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach określonych w § 45 i 46 na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 48

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych stanowią w szczególności koszty administrowania nieruchomości, koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania lokali i podgrzania wody dla lokalu, koszty dostawy wody zimnej i odbioru ścieków do lokalu, koszty wywozu nieczystości stałych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy.
2. Koszty, określone w ust. 1, rozlicza się na poszczególne lokale według jednostek rozliczeniowych określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, o którym mowa w § 56 ust. 1 Statutu.

§ 49

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią w szczególności koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnej nieruchomości, podatki od nieruchomości gruntowej, koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości, koszty remontów, konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych osób proporcjonalnie do udziału w części wspólnej nieruchomości.
3. Wyodrębnione w sposób określony w ust. 2 koszty dotyczące lokali stanowiących własność Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale, zajmowane na zasadach własnościowego prawa, lokatorskiego prawa i najmu, proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.

§ 50

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni określone są dla nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni stanowią w szczególności koszty oświetlenia, podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu Spółdzielni nie stanowiącego odrębnych nieruchomości, koszty napraw i konserwacja infrastruktury osiedlowej oraz koszty zarządu nieruchomościami Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 51

Do zobowiązań i długów Spółdzielni z innych tytułów należy zaliczyć w szczególności:

- spłaty odsetek od kredytów, gwarancji i poręczeń,
- koszty określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali.

§ 52

1. Wysokość opłat na pokrycie kosztów określonych w § 44 dla członków Spółdzielni zajmujących lokale na zasadach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu oraz dla najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni oraz zaliczek w formie opłat na pokrycie kosztów określonych w § 45 i § 46 Statutu, ustala Rada Nadzorcza na podstawie planu kosztów określonych w § 48, § 49, § 50 Statutu.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię stanowiącej jej mienie lub mienie jej członków, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków, jeśli ich rozliczanie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Różnica między kosztami dostawy energii cieplnej, wody i jej podgrzania do lokali a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. W przypadku nadwyżki przychodów nad rzeczywiście poniesionymi kosztami - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki rzeczywiście poniesionych kosztów nad otrzymanymi przychodami - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
5. Okresy rozliczeniowe kosztów dostawy energii cieplnej, wody i jej podgrzania do lokali określa Rada Nadzorcza.
6. Użytkownicy lokali nie mogą samowolnie potrącać z miesięcznych opłat z tytułu używania lokali należności przysługujących im od Spółdzielni.

§ 53

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.

§ 54

1. Członek zajmujący lokal na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu i najemca zajmujący lokal w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni wnoszą opłatę na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Właściciele lokali - członkowie wnoszą na pokrycie kosztów remontów części wspólnej nieruchomości zaliczki w formie bieżących opłat. Wysokość zaliczki ustala Rada Nadzorcza. Właściciel lokalu - członek może zadeklarować wnoszenie wyższej zaliczki na pokrycie kosztów remontu części wspólnej nieruchomości niż ustalona przez Radę Nadzorczą.

3. Właściciele lokali nie będący członkami nie są zobowiązani wносить zaliczek na pokrycie kosztów remontów części wspólnej nieruchomości. W przypadku gdy właściciel odmówi wnoszenia wpłat na fundusz remontowy, Spółdzielnia obciąża właściciela kosztami remontów części wspólnej nieruchomości po zakończeniu każdego miesiąca, proporcjonalnie do udziału, jaki właściciel posiada w nieruchomości wspólnej.

§ 55

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

§ 56

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób i ustalanie opłat związanych z użytkowaniem lokali określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów remontów oraz ustalania opłat na pokrycie tych kosztów ustala Rada Nadzorcza w regulaminie.

§ 57

1. Opłaty, o których mowa w § 44, § 45, § 46 i § 47 Statutu wnosi się co miesiąc z góry do 12-go dnia miesiąca.
2. W przypadku nie wniesienia opłat w terminie określonym w ust. 1, Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe. W indywidualnych szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o umorzeniu odsetek. Szczegółowe warunki i zasady umarzania odsetek określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. Za opłaty, o których mowa w ust.1, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3 pkt. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. W okresie zajmowania lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego Spółdzielnia przysługuje odszkodowanie za korzystanie z lokalu na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego.
6. W przypadku zajmowania lokalu o innym przeznaczeniu bez tytułu prawnego Spółdzielnia przysługuje odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 58

Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 59

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §§ 44, 45, 46, 47 statutu co najmniej 3 miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków Spółdzielni oraz nie będących członkami Spółdzielni właścicieli lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, 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.
3. Przekazanie pisemnej informacji o zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 następuje wyłącznie poprzez umieszczenie odpowiedniego pisma w skrzynce korespondencyjnej każdego z lokali i poinformowanie o tym w ogłoszeniu zamieszczonym na tablicy ogłoszeń w budynkach Spółdzielni.

§ 60

Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

VII. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

§ 61

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową lokali zgodnie z postanowieniami Statutu i zawartymi umowami. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w § 44 i § 45 Statutu.

§ 62

Wkład mieszkaniowy jest to kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Kwota ta odpowiada procentowo wyrażonej różnicy między pełnym członkowskim kosztem budowy danego lokalu, a procentowo wyrażoną wartością pomocy finansowej, jaką Spółdzielnia uzyskała ze środków publicznych /umorzenie części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztu budowy lokalu/ lub innych środków, uzyskanych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 63

Wkład budowlany jest to kwota wniesiona do Spółdzielni na pokrycie kosztów inwestycji, przypadających na lokal do którego ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu.

Wnoszenie wkładów mieszkaniowych i budowlanych na lokale z nowych inwestycji

§ 64

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej poszczególnych lokali /kosztu budowy/, do których mają być ustanowione spółdzielcze prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej na podstawie dokumentacji technicznej oraz zbiorczego zestawienia kosztów inwestycji,
 - ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania na podatnie rzeczywistych kosztów inwestycji poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez niego zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowododawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przez Spółdzielnię przysługuje prawo do lokalu.
4. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego i budowlanego przez członka może być rozłożenie na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 65

1. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowododanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1, w szczególności określa:
 - zakres rzeczowy inwestycji za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - rodzaje kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji,
 - metodę rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz części usługowej w budynku,
 - składniki kosztów rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz kalkulowane indywidualnie dla poszczególnych lokali,
 - sposób różnicowania kosztów budowy poszczególnych lokali w zależności od ich cech funkcjonalno-użytkowych /np. atrakcyjność położenia/,

- sposób uwzględniania w kosztach budowy poszczególnych lokali tymczasowego angażowania środków Spółdzielni w pokrywaniu kosztów inwestycji np. w przypadku, gdy członek przystąpi do realizacji inwestycji w trakcie jej trwania.
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2 powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

Wnoszenie wkładów na mieszkania, do których wygasło prawo przysługujące innej osobie

§ 66

1. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości wypłaconej innej osobie uzyskany w drodze przetargu.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu uległa istotnej zmianie wartość lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według aktualnej wartości rynkowej.

§ 67

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

VIII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 68

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz ewentualnie przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 69

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
4. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Formularz pełnomocnictwa stanowi załącznik do Statutu.
6. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na walnym zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
8. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
9. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
10. Lista pełnomocnictw z danej części podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części Walnego Zgromadzenia.
11. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
12. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
13. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
14. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
15. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
16. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
17. Ekspertem może być osoba posiadająca co najmniej stopień naukowy doktora.
18. Pomoc prawną może świadczyć adwokat lub radca prawny.
19. Warunkiem uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest punktualne przybycie i okazanie dokumentów uprawniających do udziału oraz dokumentów tożsamości.
20. W Walnym Zgromadzeniu bierze udział Zarząd i osoby zaproszone przez Zarząd oraz obsługa ekspercka i techniczna.
21. W prezydium i komisjach mogą działać wyłącznie członkowie Spółdzielni.
22. Do czasu wyboru Komisji mandatowo-skrutacyjnej głosy liczą osoby wskazane przez prowadzącego obrady.
23. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego opiekuna lub przedstawiciela ustawowego.
24. Osoby prawne reprezentowane są na Walnym Zgromadzeniu przez swojego pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
25. Każdy członek ma jeden głos.

26. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związków Rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez Zarząd goście.

§ 70

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno-wychowawczej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
 - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub likwidacji Spółdzielni;
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji;
 - 10) uchwalanie zmian Statutu;
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
 - 12) upoważnienie zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
 - 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
 - 14) wybór i odwoływanie Rady Nadzorczej.

§ 71

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,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków, nie mniej jednak niż trzech członków.
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 mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 72

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, wszyscy członkowie zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Członkowie są zawiadamiani o Walnym Zgromadzeniu poprzez wywieszenie kopii zawiadomienia na tablicach informacyjnych w zasobach Spółdzielni.
2. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie czasu, miejsca i porządku obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację 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 dniu przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 73

1. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni. Przez przygotowanie pod względem formalnym rozumie się analizę prawną i ekonomiczną dopuszczalności podjęcia uchwały. W przypadku braku kompetencji Walnego Zgromadzenia do podjęcia uchwały, Zarząd nie umieszcza jej projektu w porządku obrad.

4. Porządek obrad opracowany przez Zarząd i umieszczony w zawiadomieniu oraz zmieniony w wyniku zgłoszonych przez członków projektów uchwał, żądań i poprawek jest odczytywany po otwarciu obrad.

§ 74

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 ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Członkami uczestniczącymi w Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie uwzględnia się głosy oddane za i przeciw uchwale oraz wstrzymujące się. Przez wstrzymujących od głosu rozumie się osoby biorące udział w głosowaniu, które podniosły mandat w chwili wezwania Przewodniczącego – kto się wstrzymał. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy za przyjęciem uchwały oddano więcej głosów „za” niż łącznie głosów „przeciw” i „wstrzymujących się”.
4. Większość kwalifikowana 2/3 głosów wymagana jest w sprawach:
 - 1) zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 2) połączenia się Spółdzielni,
 - 3) uchwalenia zmian Statutu,

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, które są dokonywane w głosowaniu tajnym.

5. Na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad, jeżeli większość członków biorących udział w głosowaniu wyrazi taką wolę.
6. Odwołanie członka Rady przed upływem kadencji, wymaga uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów.
7. Podjęcie uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni, wymaga dwukrotnej uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie większością $\frac{3}{4}$ głosów.

§ 75

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 5 osób spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie do Spółdzielni, w terminie co najmniej 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem.
8. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata, oraz osoby zgłaszającej a także pisemnego oświadczenia o spełnieniu warunków ustawowych i statutowych.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji w radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Do zgłoszenia kandydatury członka należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informację, o których mowa w ust. 9.
11. Zarząd sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
15. Głos jest nieważny jeżeli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponownie wybory spośród tych kandydatów.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
20. Wybory delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawicieli Spółdzielni na Zjazd Przedkongresowy w celu wyborów delegatów na Kongres Spółdzielczości Polskiej dokonywane są w głosowaniu jawnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Za wybranego delegata uważa się takiego kandydata, który otrzymał największą ilość głosów, tj. przewagę głosową nad pozostałymi kandydatami. Jeżeli zgłoszony został tylko jeden kandydat na delegata wymagane jest uzyskanie przez niego zwykłej większości głosów, tj. przewagi ponad połowy oddanych na niego głosów z uwzględnieniem głosów wstrzymujących.
21. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny. Na uzasadniony wniosek przyjęty przez Walne Zgromadzenie głosowanie nad absolutorium dla członków Zarządu odbywa się w sposób tajny. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się po rozpatrzeniu sprawozdania z działalności Zarządu oraz sprawozdania i wniosków Rady Nadzorczej.
22. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym.

§ 76

Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk celem sporządzeniu protokołu, o czym członkowie biorący udział w zebraniu powinni być uprzedzeni.

§ 77

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnictwa sąd właściwy do rozpatrzenia sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nie obecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nie istnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 78

W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciel Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 79

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie,,: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 80

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej zebrania.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania kontynuacji przerwanej Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 72 Statutu.

§ 81

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni, następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-srutacyjną, w składzie 2-3 osób. Do zadań komisji należy:
 1. sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub całkowicie jej pozbawionych,
 2. sprawdzenie zdolności do podejmowania uchwał,
 3. dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
 4. wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję wnioskową, w składzie 2-3 osoby. Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku braku możliwości wyboru Komisji jej funkcje przejmuje Prezydium.
3. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
4. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
5. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
6. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 82

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 83

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone, i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza o niecelowości głosowania wniosków pozostałych.
3. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 84

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje:
 - 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
 - 2) gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 85

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia i Sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. RADA NADZORCZA

§ 86

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 87

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. Między kolejnymi obradami Walnego Zgromadzenia Rada Nadzorcza może pracować w zmniejszonym składzie z przyczyn określonych w § 90 ust. 1 pkt. 1, 2, 3 i wówczas ocenę prawomocności obrad odnosi się do zmniejszonego składu osobowego Rady Nadzorczej.

2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 88

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
 - 1) przewodniczący Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 2) sekretarz Rady Nadzorczej 13 % minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - 3) pozostali członkowie Rady Nadzorczej 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
2. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje.

§ 89

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata przez okres między czterema kolejnymi zwyczajnymi obradami Walnego Zgromadzenia.

§ 90

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą członek Rady został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu,
2. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w trakcie kadencji, wchodzi członek wybrany w wyborach uzupełniających na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Członek ten zachowuje mandat do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 91

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, remontowych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu i innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych.
- 10) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 12) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- 13) uchwalanie regulaminów używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie innych osób w budynkach stanowiących współwłasność Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie tych lokali,
- 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie,
- 16) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 17) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczania wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków,
- 19) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa,
- 20) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 21) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 22) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z tego tytułu z członkami zwalniającymi lokale,
- 23) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zadań polustracyjnych,
- 24) podejmowanie uchwał o przystąpieniu /również o wystąpieniu/ do spółek z ograniczoną odpowiedzialnością i uchwalanie udziału w spółkach,
- 25) uchwalanie regulaminu postępowania przetargowego przy ustanowieniu prawa do lokalu w formie przetargu,
- 26) uchwalanie innych regulaminów, o których mowa w Statucie,
- 27) ustanowienie pełnomocnictwa uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

- 28) ustalanie wynagrodzeń dla członków Zarządu,
- 29) wybór przedstawicieli Spółdzielni na Zjazd Przedkongresowy w celu wyborów delegatów na Kongres Spółdzielczości Polskiej.

§ 92

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 93

Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia wyboru Rady.

§ 94

W posiedzeniu Rady Nadzorczej i jej Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 95

1. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni-
2. Prawo do wglądu we wszystkie dokumenty, księgi i sprawozdania przysługuje Radzie Nadzorczej jako organowi kolegialnemu. Indywidualni członkowie lub grupa członków Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady Nadzorczej, mogą korzystać z tego prawa, jeśli zostali do tego upoważnieni uchwałą Rady Nadzorczej powierzającej im przeprowadzenie analiz i badań, których wyniki mają być przedstawione do oceny Rady Nadzorczej.
3. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do przestrzegania tajemnicy służbowej w zakresie uzyskanych informacji dotyczących wewnętrznych dokumentów Spółdzielni, a w szczególności umów, których treść powinna pozostać poufna (tajemnica handlowa) oraz dokumentów, które Spółdzielnia pozyskuje od jednostek zewnętrznych, np. z samorządu terytorialnego, a zawierające pisemne pouczenie o ich poufności.
4. Członek Rady Nadzorczej obowiązany jest przestrzegać przepisów o ochronie danych osobowych, w zakresie uzyskanych w związku z pełnioną funkcją, danych osobowych członków i pracowników Spółdzielni.
5. Przebieg obrad Rady Nadzorczej może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym osoby biorące udział w posiedzeniu powinny być uprzedzone.

§ 96

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Do zakresu działania Prezydium Rady Nadzorczej należy:
 - 1) opracowywanie projektów harmonogramu pracy Rady,
 - 2) koordynowanie pracy komisji Rady,
 - 3) przygotowywanie posiedzeń Rady Nadzorczej poprzez:
 - ustalanie porządku obrad Rady,
 - ustalanie terminów posiedzeń Rady.
4. Posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca.

§ 97

4. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
5. Komisje działają zgodnie z planem pracy, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
6. Wnioski i sprawozdania ze swojej działalności komisje przedkładają Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia.
7. Zakres działania komisji Rady Nadzorczej określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 98

Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 99

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności - jego zastępca co najmniej raz na 3 miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 3 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrzenie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywanych spraw objętych porządkiem obrad.
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.
7. Głosowanie na posiedzeniach Rady Nadzorczej odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Zarządu oraz członków Prezydium Rady.
8. Członek Rady Nadzorczej nie może uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałą w sprawie osobiście go dotyczącej.
9. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale, nie uwzględnia się natomiast głosów wstrzymujących się i nieważnych.
10. Jeżeli w głosowaniu padła równa liczba głosów za i przeciw, uchwałę uznaje się za niepodjętą.

§ 100

1. Rada Nadzorcza nie może podejmować decyzji zastrzeżonych w statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza zatwierdzając plan gospodarczo -finansowy może określić, które ważniejsze decyzje gospodarcze podejmowane przez Zarząd Spółdzielni wymagają uprzednio zaopiniowania przez Radę Nadzorczą.

§ 101

1. Z obrad Rady Nadzorczej sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Rady

Nadzorczej po uprzednim przyjęciu protokołu przez Radę.

2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i innych, w których członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do przeglądania protokołów Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków.
4. Uprawnienia przewidziane w ust. 3 nie obejmują treści protokołów i uchwał, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
5. Podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały podpisują przewodniczący i sekretarz Rady Nadzorczej.
6. Rada Nadzorcza prowadzi rejestr swoich uchwał, a także okresowo przeprowadza kontrole ich wykonania.
7. Dokumentacja z posiedzeń Rady Nadzorczej przechowywana jest w biurze Spółdzielni.

C. ZARZĄD

§ 102

1. Zarząd składa się z dwóch osób - Prezesa i Członka Zarządu wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów ustawy Kodeks pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska przysługuje Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 103

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów:
 - o budowę lokali,
 - o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - o ustanowienie odrębnej własności lokali,
 - o przekształcenie najmu w spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - o przeniesienie własności lokalu,
 - najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,

- 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
 - 8) współdziałanie z organami samorządowymi i administracji państwowej oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia
 - 11) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla innych organów.
3. Prezes Zarządu jest osobą kierującą bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni i jest kierownikiem spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu Kodeksu pracy.
 4. Zarząd składa ze swej działalności sprawozdanie Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 104

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu co najmniej raz na miesiąc. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 105

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, ma skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 106

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa innej osobie nie będącej członkiem Zarządu do dokonywania czynności prawnych, związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 107

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą się zajmować 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 prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
3. Zarząd w terminie 60 dni zwołuje Walne Zgromadzenie w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić członkowie Zarządu osoby będące kierownikami działalności gospodarczej Spółdzielni, osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkiem Zarządu lub kierownikiem działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
5. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu lub zaniechania, które spowodowały stratę Spółdzielni, odpowiada za poniesioną stratę osobiście.
6. Do odpowiedzialności członków Zarządu i Rady Nadzorczej mają odpowiednio zastosowanie przepisy ustawy Kodeks pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 108

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 109

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi przez Spółdzielnię są:
 - 1) fundusz udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich dokonanych do 9.09.2017r., odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy - powstający z wpłat przez członków wpisowego dokonanego do 9.09.2017r., części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.

§ 110

1. Spółdzielnia może tworzyć fundusz świadczeń socjalnych określony w odrębnych przepisach.
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem, o których mowa w ust.1, określa regulamin uchwalony przez Zarząd, a w ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 111

Straty bilansowe Spółdzielni powstałe w innej działalności gospodarczej poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi, Spółdzielnia pokrywa z funduszy, aż do ich wyczerpania w następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) udziałowy,
- 3) fundusz remontowy.

§ 112

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.

§ 113

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie, obowiązują odpowiednie przepisy.
2. Rada Nadzorcza określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

Likwidacja Spółdzielni

§ 114

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych samych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

X. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 115

Statut wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 116

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem obowiązują przepisy ustawy.

§ 117

Przez użyte w niniejszym Statucie:

- „ustawa” należy rozumieć - ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- ustawa o własności lokali należy przez to rozumieć - ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;
- ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy przez to rozumieć - ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku;
- wartość rynkowa lokalu w rozumieniu ustawy jest to wartość - określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami;
- modernizacja - trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość - użytkowa budynku lub lokalu;
- część - wspólna nieruchomości - grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność - wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zaliczane są klatki schodowe, suszarnie, pralnie, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, instalacje w części określonej odrębnym regulaminem;
- lokal zamienny - lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Niniejszy tekst jednolity Statutu sporządzony przez Zarząd Spółdzielni obejmuje:

- 1) tekst pierwotny uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej w dniu 27 czerwca 2003 roku.
- 2) zmiany uchwalone przez:
Zebranie Przedstawicieli Członków:
 - Uchwała nr 11/2005 z dnia 27 czerwca 2005 r.
 - Uchwała nr 8/2006 z dnia 30 maja 2006 r.

- Uchwała nr 2/2007 z dnia 28 grudnia 2007 r.
- Walne Zgromadzenie Członków
- Uchwała nr 8/2010 z dnia 29.06.2010 r.
 - Uchwała nr 11/2011 z dnia 28.06.2011 r.
 - Uchwała nr 8/2013 z dnia 21.06.2013 r.
 - Uchwała nr 8/2014 z dnia 25.06.2014 r.
 - Uchwała nr 8/2016 z dnia 28.06.2016 r.
 - Uchwała nr 10/2017 z dnia 27.06.2017 r.
 - Uchwała nr 1/2018 z dnia 08.06.2018 r.

Załącznik – formularz pełnomocnictwa

Biała Rawska, dnia

PEŁNOMOCNICTWO

Ja
 któremu/ej przysługuje w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej prawo do
 lokalu nr. przy ulicy w Białej
 Rawskiej upoważniam
 legitymującego/ą się dowodem osobistym nr, PESEL
,

do udziału w moim imieniu w pełnym zakresie w Walnym Zgromadzeniu Członków
 Spółdzielni Mieszkaniowej w Białej Rawskiej w dniu

.....

/własnoręczny podpis/