

POZNAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

**OSIEDLE BOLESŁAWA CHROBREGO 117
60-681 POZNAŃ**

STATUT

TEKST JEDNOLITY

2016

Spis treści

I.	Postanowienia ogólne	3
II.	Członkowie	5
III.	Prawa i obowiązki członków	6
IV.	Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	9
V.	Wpisowe, udziały i opłaty	10
VI.	Prawa do lokali.	11
	A. Postanowienia ogólne	11
	B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	12
	C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.	15
	D. Odrębna własność lokalu.	17
	E. Najem lokali	18
	F. Zamiana mieszkań.	19
	G. Sprzedaż mieszkań.	20
VII.	Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.	20
	A. Zasady ogólne	20
	B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.	21
	C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu.	22
	D. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.	23
	E. Przekształcanie najmu lokali.	24
VIII.	Używanie lokali.	25
	A. Postanowienia ogólne	25
	B. Opłaty za używanie lokali.	25
	C. Skreślony	30
IX.	Wkłady	30
	A. Postanowienia ogólne	30
	B. Wkłady mieszkaniowe	31
	C. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego i udziału	32
	D. Wkłady budowlane.	33
	E. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego i udziału.	33
X.	Ustanie członkostwa	34
XI.	Organy Spółdzielni	38
	A. Walne Zgromadzenie	39
	B. Rada Nadzorcza	50
	C. Zarząd	54
	D. Skreślony	56
	E. Rady Osiedli.	57
XII.	Gospodarka Spółdzielni	62
XIII.	Likwidacja Spółdzielni	63
XIV.	Przepisy końcowe	64

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zwana dalej Spółdzielnią.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Poznań.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, innych ustaw oraz Statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów.

§ 4

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 5

Spółdzielnia może być członkiem związków, organizacji gospodarczych, społecznych, kulturalno – oświatowych i sportowych, gdy przemawia za tym interes członków Spółdzielni.

§ 6

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
– kod PKD 68.10.Z,
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
– kod PKD 68.20.Z,
 - 3) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
– kod PKD 68.32.Z,
 - 4) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
– kod PKD 41.10.Z,
 - 5) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach
– kod PKD 81.10.Z,
 - 6) niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych
– kod PKD 81.21.Z,
 - 7) pozostałe sprzątanie
– kod PKD 81.29.Z,

- 8) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni
– kod PKD 81.30.Z,
 - 9) działalność obiektów kulturalnych
– kod PKD 90.04.Z,
 - 10) pozaszkolne formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych
– kod PKD 85.51.Z,
 - 11) pozaszkolne formy edukacji artystycznej
– kod PKD 85.52.Z,
 - 12) pozostałe pozaszkolne formy edukacji gdzie indziej niesklasyfikowane
– kod PKD 85.59.B,
 - 13) działalność wspomagająca edukację
– kod PKD 85.60.Z,
 - 14) pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
– kod PKD 70.22.Z,
 - 15) pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z włączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
– kod PKD 64.99.Z.
3. Powyższy przedmiot działalności, o którym mowa w ust. 2, Spółdzielnia realizuje poprzez:
- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, w tym również przy zaangażowaniu środków finansowych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - 2) skreślony,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - 8) zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą związaną z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.
5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z samorządem terytorialnym, organizacjami spółdzielczymi, osobami fizycznymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i cywilne, a także zawierać umowy o administrowanie budynkami mieszkalnymi.

II. Członkowie

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Za osobę bliską uważa się zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
5. Osoba może być ponownie przyjęta w poczet członków, jeżeli w terminie 12 miesięcy ustały przyczyny będące podstawą pozbawienia jej członkostwa.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię, nazwisko i PESEL oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną, jej nazwę i siedzibę, NIP, REGON, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie — o jaki lokal ubiega się oraz dane dotyczące wkładów. Członek będący osobą fizyczną może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.
2. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków lub o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu miesiąca od daty jego otrzymania.
5. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 69, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

6. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 9

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie zawartych do dnia 23.04.2001 r. umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
3. Skreślony.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust. 4, członek powiadamiany jest pisemnie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umowy, o której mowa w ust. 4, przez członków Spółdzielni ofertę tę przedkłada się innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności złożenia przez te osoby wniosków o uzyskanie prawa do lokalu.

III. Prawa i obowiązki członków

§ 10

1. W zakresie ustalonym postanowieniami przepisów określonych w § 3 niniejszego Statutu członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczania w porządku obrad oznaczonych spraw oraz zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania kopii protokołów obrad i uchwał organów Spółdzielni,
 - 6) prawo do otrzymania odpisu obowiązującego Statutu oraz wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 7) prawo do otrzymania kopii sprawozdań rocznych, sprawozdań finansowych, protokołów lustracji, faktur oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

- 8) prawo do przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia oraz uzyskania kopii całości lub części tego dokumentu,
 - 9) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 11) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 12) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 13) prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 14) prawo do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 15) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 16) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi regulaminami,
 - 17) prawo modernizowania lokalu według projektów uzgodnionych ze Spółdzielnią oraz wyposażania i wykańczania lokalu według indywidualnych potrzeb, gustów i możliwości,
 - 18) prawo do ujawnienia w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów określonych w ust. 1 pkt 5, 6, 7 i 8 z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
 3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów, nie dłuższy jednak niż 7 dni.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 11

W zakresie ustalonym postanowieniami ustaw określonych w § 3 i niniejszego Statutu, członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) na wezwanie Spółdzielni wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,

- 4) uiszczać regularnie i terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu bez odrębnego wezwania,
- 5) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianach w składzie osób zamieszkujących w lokalu spółdzielczym,
- 7) podać dane osób (imię, nazwisko i PESEL lub datę urodzenia), które stale z nim zamieszkują,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10) utrzymywać zajmowany lokal wraz z przynależnościami w należyтым stanie technicznym, zgodnie z regulaminem obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw lokali,
- 11) po wygaśnięciu prawa do lokalu opróżnić lokal wraz z zamieszkującymi w tym lokalu osobami, które prawa swoje od członka wywodzą i przekazać lokal Spółdzielni, w terminie 3 miesięcy,
- 12) odnowić zdawany lokal lub ponieść koszty jego odnowienia, a także ponieść koszty zużycia urządzeń technicznych lokalu,
- 13) udostępnić lokal Spółdzielni dla przeprowadzenia przeglądów, niezbędnych napraw, konserwacji, przebudowy, modernizacji i usunięcia awarii,
- 14) pokryć wartość wyrządzonych szkód w mieniu Spółdzielni,
- 15) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
- 16) uzyskać zgodę Zarządu na wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 17) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 18) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 19) nie zakłócać porządku i spokoju innym osobom zamieszkałym w budynku bądź korzystającym ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń,
- 20) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dot. ustanowienia odrębnej własności lokalu.

IV. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 12

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od daty wpływu, a w przypadkach wymagających przeprowadzenia szczegółowego postępowania wyjaśniającego, w ciągu dwóch miesięcy od daty wpływu.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się skarżącemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd mogą uchylić bądź zmienić własne decyzje, jeśli wyjdą na jaw nowe okoliczności faktyczne lub prawne mające istotny wpływ na treść podjętej decyzji.
8. Jeżeli doręczenie następuje na adres wskazany przez osobę zainteresowaną, inny niż adres lokalu jej przysługującego, wówczas Spółdzielnia będzie uprawniona do żądania zwrotu kosztów doręczenia korespondencji na adres wskazany przez osobę zainteresowaną.
9. Zawiadomienia, wezwania i zaproszenia doręczane pod adres wskazany przez mieszkańca, w przypadku jego nieobecności, doręcza się za pokwitowaniem dorosłemu domownikowi bądź innej dorosłej osobie, przebywającej pod wskazanym przez mieszkańca adresem.
10. Zawiadomienia, wezwania, zaproszenia zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu bądź spowodowane odmową przyjęcia lub niepodjęciem przesyłki w terminie mają moc prawną doręczenia.

11. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych, do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego jednakże nie dłużej niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
12. 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.

V. Wpisowe, udziały i opłaty

§ 13

1. Wpisowe dla osób fizycznych wynosi 1/8 a dla osób prawnych 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu. Natomiast udział wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia.
2. Członek ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować: osoba fizyczna – co najmniej jeden udział, osoba prawna – co najmniej 10 udziałów. Natomiast członek ubiegający się o prawo do garażu lub do miejsca postojowego — co najmniej 3 udziały, a ubiegający się o lokal o innym przeznaczeniu — co najmniej 10 udziałów.
3. Udziały nie podlegają kumulacji i liczone są odrębnie dla każdego prawa do lokalu.
4. Współmałżonek członka wnoszący o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni bez ubiegania się o przydział lokalu mieszkalnego jest zobowiązany wnieść wpisowe i zadeklarować co najmniej jeden udział.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie stanowi podstawę wykreślenia z rejestru członków.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. Członkowie oczekujący zobowiązani są co roku wносить do Spółdzielni opłatę rekompensującą koszty obsługi tej grupy członków, w wysokości określonej na dany rok przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

VI. Prawa do lokali.

A. Postanowienia ogólne.

§ 14

1. Na rzecz członka Spółdzielni może ustanowić:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) skreślony,
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zarówno członkom Spółdzielni, jak i osobom, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego mogą być wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Umowa najmu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób, o których mowa w art. 30 i art. 30a ustawy z dnia 26. października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
4. Najemca oraz członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, są obowiązani składać Spółdzielni raz na dwa lata, w terminie do 30. kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Spółdzielnię, niezwłocznie, o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
5. W sprawach dotyczących sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składających deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie Spółdzielni, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dotyczące deklarowania dochodów przy ustalaniu wysokości dodatków mieszkaniowych.
6. Najemca oraz członek Spółdzielni, o których mowa w ust. 4, i osoby ubiegające się o najem lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego są obowiązani, na żądanie Spółdzielni, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskiwanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkiwania.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawo do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 16

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 4) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu do gruntu, na którym jest realizowana inwestycja,
 - 5) określenie położenia, ilości i rodzaju pomieszczeń oraz powierzchni lokalu mieszkalnego, o który członek się ubiega,
 - 6) określenie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem,
 - 7) określenie wysokości wkładu mieszkaniowego, termin jego wpłaty względnie harmonogram wnoszenia rat,
 - 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji wraz z podaniem okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
 - 9) określenie skutków finansowych w przypadku rozwiązania umowy.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 17

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej pisemnego wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§ 18

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonali czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 19

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 20

1. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 18 ust. 2 i § 19 ust. 2 roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje:
 - 1) dzieciom i innym osobom bliskim (dot. § 18 ust. 2),
 - 2) małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim (dot. § 19 ust. 2).
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
- 3¹. Osoby, którym przysługuje roszczenie określone w ust. 1 i 2 w budynkach wybudowanych przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, mogą mieć ustanowione lokatorskie prawo do takiego lokalu pod warunkiem, że odpowiadają kryterium ustalonym w ustawie z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
4. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 2 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 21

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie. W wypadku, gdy prawo to przysługuje małżonkom, wygaśnięcie następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 22

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do jednego mieszkania lokatorskiego. Dotyczy to również małżonków.

§ 23

1. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 24

Skreślony.

§ 25

1. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skreślony.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Skreślony.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnych z rzeczywistością jest nieważna.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.

§ 26

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 27

Skreślony.

§ 28

Skreślony.

§ 29

Skreślony.

§ 30

Skreślony.

§ 31

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców wówczas powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu (pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego). W razie bezskutecznego upływu terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

§ 32

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat określonych w § 69 ust. 1, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 34

Do prawa do domu jednorodzinnego i spółdzielczego prawa do lokalu o innym przeznaczeniu (lokalu użytkowego lub garażu) przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio.

D. Odrębna własność lokalu.

§ 35

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) oświadczenie Spółdzielni w przedmiocie tytułu do gruntu, na którym jest realizowana inwestycja,
 - 6) określenie wysokości wkładu budowlanego, termin jego wpłaty względnie harmonogram wnoszenia rat,
 - 7) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji wraz z podaniem okoliczności w jakich może nastąpić przesunięcie terminu zakończenia budowy,
 - 8) określenie skutków finansowych w przypadku rozwiązania umowy.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców. Przepisy § 40 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu, w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej

własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie trzech miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie trzech miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawa w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 39

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziału w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 40

1. Skreślony.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym również nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

E. Najem lokali

§ 41

1. Najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych mogą być zarówno członkowie jak i osoby fizyczne i prawne niebędące członkami Spółdzielni.
2. W przypadku wielości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają osoby wyłonione w drodze przetargu.

3. Prawa i obowiązki najemców lokali mieszkalnych, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu, przedmiot najmu określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni. Postanowienia umowy muszą być zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z przepisami ustawy z dnia 21. czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz z Kodeksem Cywilnym.
4. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do wniesienia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu i kosztów jego odnowienia przysługujących wynajmującemu w dniu opróżniania lokalu. Wysokość kaucji i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni. W tym zakresie mogą być przyjęte inne formy zabezpieczeń umożliwiające zaspokojenie roszczeń Spółdzielni.
5. W sprawach nie uregulowanych w Statucie i umowie najmu obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

F. Zamiana mieszkań.

§ 42

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 43

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. (dot. mieszkań lokatorskich).
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 44

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

§ 45

Skreślony.

§ 46

Skreślony.

§ 47

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań, oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładu.

§ 48

Skreślony.

G. Sprzedaż mieszkań.

§ 49

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje na podstawie § 6 ust. 3 pkt 4 Statutu budowę budynku w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjne i finansowe realizacji takiej inwestycji określa Rada Nadzorcza.

§ 50

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu w trybie przetargu.
2. Zasady organizowania przetargu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

A. Zasady ogólne.

§ 51

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnianiem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.

§ 52

Skreślony.

§ 53

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30. listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie uprawnionej przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 54

Skreślony.

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

§ 55

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 16 ust. 1 pkt. 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy notarialnej,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi,obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 12 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spłaty, o których mowa w ust. 1 członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 56

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 55 ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 57

Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione w budynku wzniesionym przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie może być pod rygorem nieważności wyodrębnione na własność. Zmiana Statutu w tym zakresie jest niedopuszczalna.

C. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu.

§ 58

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy notarialnej,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi,obciążają członka na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spłaty, o których mowa w ust. 1 członek lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni zobowiązana jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 59

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, która wystąpiła z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 60

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie uprawnionej przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

D. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 61

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem lub osobą niebędącą członkiem Spółdzielni umowę przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach członkowie i osoby niebędące członkami Spółdzielni w wysokości określonej w art. 17¹⁴ ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Do kosztów, o których mowa w ust. 2, zalicza się w szczególności koszty:
 - 1) zawarcia umowy notarialnej,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi.
4. Spłaty, o których mowa w ust. 1, członek zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 62

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu określonym w art. 17¹⁵ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

E. Przekształcanie najmu lokali.

§ 63

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności:
 - 1) zawarcia umowy notarialnej,
 - 2) założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu prawa własności do tej księgi obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w wysokości określonej w art. 39 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spłaty, o której mowa w ust. 1 najemca zobowiązany jest dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.

§ 64

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 39 i art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 65

Skreślony.

§ 66

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Jeżeli Spółdzielnia nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1 nieodpłatnie, najemca o którym mowa w ust. 1 powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
4. Wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia przenosi własność zgodnie z treścią art. 48 ust. 6 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VIII. Używanie lokali.

A. Postanowienia ogólne.

§ 67

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu powinien lokal ten używać zgodnie z przeznaczeniem określonym w tytule prawnym do lokalu.

§ 68

Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

B. Opłaty za używanie lokali.

§ 69

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz wnoszą świadczenia na fundusz remontowy, a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz wnoszą świadczenia na fundusz remontowy, a także opłaty na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem określonym w art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 obejmują w szczególności: koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów.
6. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mają obowiązek świadczenia na fundusz remontowy. Zasady gromadzenia i wydatkowania środków gromadzonych na tym funduszu określone są w odpowiednim regulaminie, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności w zgodzie z jej art. 6 ust. 3.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.
8. Członek lub osoba, której przysługuje prawo do lokalu, obowiązani są informować Spółdzielnię o liczbie osób faktycznie zamieszkałych w zajmowanym lokalu w celu prawidłowego naliczania opłat. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię, że osoby zamieszkujące nie zostały zgłoszone, członek lub osoba, której przysługuje prawo do lokalu, obciążeni zostaną skorygowanymi opłatami wraz z odsetkami ustawowymi i to za okres faktycznego zamieszkiwania większej liczby osób, nie dłużej jednak niż do trzech lat wstecz.

9. Członkowie i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w ramach opłat za korzystanie z lokalu uczestniczą także w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba, że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych.
10. Opłaty i świadczenia, o których mowa w ust. 1, 2, 3, 4 i 6, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
11. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1–4,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6. ust. 3. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 70

1. Wysokość opłat i świadczeń, o których mowa w § 69 ust. 1, 2, 3, 4 i 6 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku, regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej oraz regulaminu funduszu remontowego.
2. Wysokość opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni na pokrycie kosztów prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku oraz regulaminu określającego zasady prowadzenia tej działalności i sposobu wydatkowania środków przewidzianych na tę działalność.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz rozliczania tych kosztów, zasady ustalania wysokości opłat za lokale oraz prowadzenia działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać przede wszystkim:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie dla całych zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokal mieszkalne, lokale użytkowe),

- 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
5. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej,
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów ciepłych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub pokrycia niedoborów.
 6. Regulamin funduszu remontowego powinien zawierać w szczególności zasady rozliczania kosztów i przychodów oraz zasady ustalania wysokości świadczeń na fundusz remontowy.
 7. Regulamin określający zasady prowadzenia działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej oraz sposób wydatkowania środków przewidzianych na tę działalność powinien zawierać w szczególności:
 - 1) cele i zadania prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w różnych płaszczyznach,
 - 2) rejestr jednostek prowadzących tę działalność,
 - 3) sposób utworzenia i likwidacji takiej jednostki,
 - 4) prawa członków do udziału w tej działalności,
 - 5) finansowe zasady udziału członków w tej działalności,
 - 6) źródła finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 7) roczny plan rzeczowo-finansowy, jako podstawa wydatkowania środków,
 - 8) wskazanie działalności, na którą środki finansowe są przeznaczane.
 8. Różnica między faktycznymi kosztami i faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki.
 9. Wysokość opłat i świadczeń, o których mowa w § 69 ust. 1–6 zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 71

1. Opłaty i świadczenia, o których mowa w § 69 ust. 1–6 powinny być uiszczane co miesiąc, z góry, do dnia 15. każdego miesiąca, bez oddzielnego wezwania.
2. Obowiązek uiszczania opłat i świadczeń powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem przekazania go Spółdzielni, a gdy wykonanie remontu zwalnianego lokalu zostało zlecone Spółdzielni nie później niż po upływie jednego miesiąca od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

3. Od niezapłaconych w terminie opłat i świadczeń za używanie lokali Spółdzielnia pobiera opłaty dodatkowe w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustalonej odrębnymi przepisami (odsetki ustawowe) za wszystkie nieterminowo wniesione należności.
5. Członek nie może potrącać bez zgody Spółdzielni, swoich wierzytelności wobec Spółdzielni, z wierzytelności Spółdzielni wobec niego.
W przypadku posiadania przez członka zaległości wobec Spółdzielni z tytułu powyższych należności, uiszczane przez członka wpłaty zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najwcześniej wymagalnych należności, chyba że członek wskazał inny sposób zaliczenia swoich wpłat.

§ 72

1. O zmianie wysokości opłat lub świadczeń zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4. ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat lub świadczeń bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty lub świadczenia w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat lub świadczeń spoczywa na Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat lub świadczeń w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 73

Skreślony.

§ 74

W stosunku do osób, które zamieszkują lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego Spółdzielnia może pobierać odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą, z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 75

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

C. Skreślony

§ 76

Skreślony.

§ 77

W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia jest uwzględniane przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

IX. Wkłady.

A. Postanowienia ogólne

§ 78

1. 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.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego, w ramach którego budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalenia kosztów budowy dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) ostatecznie po zakończeniu budowy lokalu i wydaniu go członkowi, na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych, nie później niż w terminie 6. miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania.
4. Dopuszcza się możliwość odstąpienia od wstępnego ustalania kosztów budowy, o ile pełny koszt zadania inwestycyjnego jest znany w dacie zawierania umowy z członkiem Spółdzielni o budowę lokalu.

§ 79

1. Przy ustalaniu kosztów i warunków realizacji poszczególnych inwestycji Spółdzielnia zobowiązana jest uwzględnić w szczególności:
 - 1) zakres rzeczowy inwestycji, za realizację którego Spółdzielnia odpowiada,
 - 2) sposób ewidencjonowania kosztów tj. kosztów które mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 3) zasady rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz użytkowej, jeżeli w budynku mieszkalnym są lokale o innym przeznaczeniu,
 - 4) podział składników kosztów budowy części mieszkalnej z ustaleniem, które są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, rodzaj podłóg),
 - 5) zróżnicowanie obciążenia kosztami budowy z tytułu cech funkcjonalno - użytkowych mieszkań (atrakcyjność).
2. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 80

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, a wniesionych na rachunek Spółdzielni na poczet wkładu, powinna być dokonana w ciągu 3. miesięcy od dnia ustania członkostwa.

§ 80¹

1. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka, byłego członka lub inną osobę uprawnioną.
2. Zasady wnoszenia i zwrotu wkładów stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

B. Wkłady mieszkaniowe.

§ 81

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
3. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść w całości przed wydaniem mu lokalu mieszkalnego według zasad określonych w umowie o budowę lokalu.

4. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 82

1. Skreślony.
2. Skreślony.
3. Skreślony.
4. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego 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.

C. Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego i udziału.

§ 83

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat i świadczeń, o których mowa w § 69 ust. 1–6 Statutu, oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na skutek wykreślenia, wykluczenia lub podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia z zastrzeżeniem § 20 Statutu ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu w sposób określony w § 9 Statutu oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie

i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 84

Skreślony.

§ 85

Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić dokonane wpłaty na udziały w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga Statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu dokonywany jest w terminie 3 miesięcy od daty ustania członkostwa.

D. Wkłady budowlane.

§ 86

Skreślony.

§ 87

Skreślony.

§ 88

Członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i terminach określonych w umowie ze Spółdzielnią i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

§ 89

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości ustalonej w wyniku przetargu.

E. Rozliczenia z tytułu wkładu budowlanego i udziału.

§ 90

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa ustalona w sposób przewidziany w ust. 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego a w wypadku,

gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami. Ponadto Spółdzielnia przysługuje prawo potrącenia z wkładu budowlanego wszelkich wierzytelności przysługujących jej wobec osoby, której prawo do lokalu wygasło, w tym również z tytułu opłat za używanie lokalu.

3. Rozliczenia z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu dokonuje się na dzień wygaśnięcia tego prawa. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargowym, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić wkład budowlany w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku.

§ 91

Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić dokonane wpłaty na udziały w terminie jednego miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem zwrotu wpłat dokonanych na udziały. Zwrot wpłat przekraczających ilość udziałów, których zadeklarowania wymaga Statut obowiązujący w chwili żądania zwrotu dokonywany jest w terminie 3 miesięcy od daty ustania członkostwa.

X. Ustanie członkostwa.

§ 92

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - w przypadku jej ustania,
- 5) podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 93

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni, w każdym czasie, za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za porozumieniem stron okres wypowiedzenia może być skrócony.
4. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 94

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

§ 95

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) rażąco narusza dobre obyczaje,
 - 3) narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd, w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 96

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) rezygnuje z realizacji prawa do lokalu,
 - 3) nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu i Spółdzielnia nie może uzyskać z nim kontaktu,
 - 4) nie skorzystał z dwukrotnej oferty ustanowienia na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu,
 - 5) nie wniósł co najmniej za dwa okresy płatności opłaty, o której mowa w § 13 ust. 7,
 - 6) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 7) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 8) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 9) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 10) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 11) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,

- 12) nie wykonuje istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności nie wnosi opłat lub świadczeń związanych z użytkowaniem lokalu,
- 13) nie wpłacił w terminie wkładu — w części lub w całości,
- 14) złożył w deklaracji oświadczenia niezgodne z prawdą — art. 30 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 26.10.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 15) oczekujący na mieszkanie nie podpisał umowy o budowę lokalu i nie posiada wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 96¹

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat lub świadczeń, o których mowa w § 69 Statutu, za 6 miesięcy.
2. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy Statutu o wykluczeniu członka.
4. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 97

1. Wniosek o wykluczenie, wykreślenie lub podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego składa Zarząd Spółdzielni do Rady Nadzorczej.
2. Przed złożeniem wniosku o wykluczenie lub podjęcie uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Zarząd powinien wykazać zainteresowanemu członkowi jego naganne zachowanie oraz wezwać do zaniechania tego zachowania w określonym czasie, pod rygorem zastosowania sankcji statutowych.
3. Wniosek o wykreślenie winien być także poprzedzony wezwaniem zainteresowanego członka o dopełnienie, w określonym terminie, obowiązków statutowych.

§ 98

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, w formie uchwały, podjętej na posiedzeniu, na które zaprasza zainteresowanego członka. Rada

może rozpatrzyć wniosek bez udziału członka, jeśli ten z jakichkolwiek przyczyn na posiedzenie nie przybędzie. W tym samym trybie Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

2. Wykluczenie, wykreślenie lub uchwała o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stają się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie, wraz z uzasadnieniem, o wykreśleniu, wykluczeniu ze Spółdzielni albo podjęciu uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motyw, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego określone w Statucie.
4. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się do Walnego Zgromadzenia od uchwały o wykluczeniu, wykreśleniu lub podjęciu uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o której mowa w ust. 4 pkt. 2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.
6. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia, wykreślenia lub wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je.
7. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
8. W przypadku, gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu, wykreśleniu albo wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 99

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

XI. Organy Spółdzielni.

§ 100

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem Walnego Zgromadzenia, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów nieposiadających zadłużenia wobec Spółdzielni. Odwołanie członka następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, co powoduje, że liczba osób wybranych przekroczy liczbę mandatów, to odnośnie kandydatów na członków Rady Nadzorczej o wyborze rozstrzyga liczba głosów uzyskanych w tej części Walnego Zgromadzenia, z której wywodzi się kandydat, a w przypadku uzyskania równej liczby głosów decyduje losowanie dokonane przez Kolegium Walnego Zgromadzenia, natomiast odnośnie wyborów na członka Rady Osiedla zastosowanie ma § 135 ust. 28 Statutu.

§ 101

1. Decyzje, wnioski i opinie organów Spółdzielni podejmowane są w formie uchwał.
2. Uznaje się za podjęte uchwały, które uzyskały zwykłą większość głosów, a w przypadkach określonych w Statucie kwalifikowaną większość głosów.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Skreślony.

§ 102

Skreślony.

§ 103

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

konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Rad Osiedli nie mogą być pracownikami Spółdzielni lub świadczyć odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni. Zakaz powyższy ma również zastosowanie do tych osób, jeśli ich małżonkowie świadczą odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni.
3. Uchwała o wyborze do Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla członka będącego pracownikiem Spółdzielni jest nieważna. Natomiast w przypadku powiązania członka Rady Nadzorczej lub Rady Osiedla ze Spółdzielnią umową gospodarczą, dotyczącą świadczenia odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni, członek ma obowiązek rozwiązania jej w ciągu miesiąca następującego po tym, w którym został wybrany w skład któregośkolwiek z wyżej wymienionych organów Spółdzielni. Zasadę powyższą stosuje się także w przypadku określonym w ust. 2 zdanie 2.

§ 104

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w § 103 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. W takim przypadku Zarząd jest zobowiązany zwołać, na żądanie Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie w sposób i w terminie określonym w § 109 i § 110. Walne Zgromadzenie rozpatruje zarzut naruszenia zakazu konkurencji i rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 105

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

A. Walne Zgromadzenie

§ 106

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza dokonuje podziału grup członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 107

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.

2. W danej części Walnego Zgromadzenia uczestniczą członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu na terenie objętym działaniem tej części Walnego Zgromadzenia, członkowie oczekujący przydzieleni do tej części Walnego Zgromadzenia, pełnomocnicy członków osób prawnych oraz pełnomocnicy ustanowieni w trybie określonym w § 31. W przypadku, gdy członkowi Spółdzielni przysługują kilka tytułów prawnych do lokalu, swe prawa realizuje w jednej, wybranej przez siebie części Walnego Zgromadzenia, poprzez obowiązek złożenia stosownego, pisemnego oświadczenia Zarządowi Spółdzielni, ważnego co najmniej jeden rok. Zmiana danej części Walnego Zgromadzenia wymaga złożenia Zarządowi stosownego, pisemnego oświadczenia do końca grudnia roku kalendarzowego, poprzedzającego zmianę części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek ma prawo brać udział w głosowaniu tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany w skład Rady Nadzorczej.
5. 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 wybrany w skład Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. 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.
7. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mają obowiązek uczestniczenia we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

§ 108

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia albo likwidacji zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do związków i organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie regulaminu działania Rady Nadzorczej,
- 14) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz uchwalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
- 15) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach, przewidzianych w Ustawach względnie w Statucie.

§ 109

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku, w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi - zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni, zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 110

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem

obrad Walnego Zgromadzenia, a także o adresie internetowym, pod którym materiały powyższe się znajdują i można się z nimi tam zapoznać.

3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady przez grupy co najmniej 15. członków Spółdzielni, w terminie do 15. dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Osiedla, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Osiedla z tej części Walnego Zgromadzenia, na terenie której działa, przez grupy co najmniej 15. członków Spółdzielni, w terminie do 15. dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zawiadomienia dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni w formie pisemnej.

§ 111

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15. dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10. członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Zarządu Spółdzielni, Administracjach Osiedli oraz umieszcza na stronach internetowych Spółdzielni i/lub Osiedli.

§ 112

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 110 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku,

gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.

5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
 - 1) zmiany Statutu, łączenia się Spółdzielni i odwołania członka Rady Nadzorczej wymagają większości 2/3 oddanych głosów,
 - 2) likwidacji Spółdzielni wymagają większości 3/4 oddanych głosów na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni, przy obecności połowy ogólnej liczby członków Spółdzielni,
 - 3) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości o wartości przekraczającej 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych), zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni, zapadają większością 1/2 oddanych głosów, przy obecności co najmniej 2% ogólnej liczby członków Spółdzielni,
 - 4) zbycia nieruchomości o wartości nieprzekraczającej 100.000,00 zł. (sto tysięcy złotych) zapadają zwykłą większością głosów.

§ 113

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady, który sprawdza i informuje o tym, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie ze Statutem Spółdzielni, po czym zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 114

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni:
 - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie nie mniejszym niż trzy osoby.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych — członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób pozbawionych zdolności do czynności prawnych lub posiadających tę zdolność ograniczoną,
 - b) potwierdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
 - 2) Inne komisje w miarę potrzeby.

2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 114¹

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia, zwany dalej przewodniczącym, otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Przewodniczący lub jego zastępca prowadzi zebranie zgodnie z ustalonym porządkiem obrad i czuwa nad jego zgodnością ze Statutem.
3. Sekretarz danej części Walnego Zgromadzenia, zwany dalej sekretarzem, czuwa nad prawidłowym sporządzeniem protokołu z Walnego Zgromadzenia, nad wszelkimi dokumentami i uchwałami oraz wykonuje inne zadania zlecone przez przewodniczącego lub jego zastępcę.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
5. Czas wystąpienia w dyskusji dotyczącej jednego zagadnienia nie może przekraczać 5 minut.
6. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
7. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos.
8. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała lub zakłóca prowadzenie obrad.
9. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wyłącznie wnioski dotyczące:
 - 1) sposobu głosowania,
 - 2) głosowania bez dyskusji,
 - 3) zakończenia dyskusji,
 - 4) zamknięcia listy mówców,
 - 5) zarządzenia przerwy,
 - 6) ograniczenia czasu przemówień.

10. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy —jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
11. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 114²

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania uchwał przewodniczący informuje zebranych o projektach uchwał, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi projektami. Projekty uchwał „najdalej idące” są głosowane w pierwszej kolejności. Projektem uchwały „najdalej idącym” jest taki, którego przegłosowanie przesądza o braku konieczności głosowania pozostałych projektów.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny (ten sam na każdej części Walnego Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 114³

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia, nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Zarządu Spółdzielni, Administracji Osiedli, a także poprzez umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni i/lub Osiedli na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 114⁴

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia. Protokół ten wraz z dokumentami komisji mandatowo-skrutacyjnej i innej komisji, jeżeli została wybrana na danej części Walnego Zgromadzenia, przechowuje Zarząd w kopercie zamkniętej, opieczetowanej i podpisanej przez przewodniczącego i sekretarza danej części Walnego Zgromadzenia. Protokoły ze wszystkich części wydawane są Kolegium Walnego Zgromadzenia, w celu autoryzowania treści podjętych uchwał i potwierdzenia, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte. Obsługę techniczną każdej części Walnego Zgromadzenia w zakresie sporządzania protokołu zapewnia Zarząd Spółdzielni.

3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i/lub obraz, o czym członkowie biorący udział w tej części Walnego Zgromadzenia powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium Walnego Zgromadzenia.

§ 114⁵

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 114⁶

1. W ciągu 7. dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje Kolegium Walnego Zgromadzenia, zwane dalej Kolegium, w składzie: przewodniczący obrad i przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, które na podstawie protokołów tych zebrań autoryzuje treść podjętych uchwał oraz potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Dla ważności autoryzacji treści podjętych uchwał oraz potwierdzenia, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, wymagana jest obecność przynajmniej połowy ogólnej liczby przewodniczących obrad i przewodniczących komisji mandatowo – skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Kolegium w głosowaniu jawnym, wybiera ze swego grona przewodniczącego, którego zadaniem jest organizowanie prac Kolegium.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący obrad i przewodniczący komisji mandatowo - skrutacyjnych poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie. Informacja o uchwałach podjętych przez Walne Zgromadzenie publikowana jest na stronach internetowych Spółdzielni i/lub Osiedli oraz w biurach Zarządu i Administracji Osiedli w terminie 21. dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 114⁷

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów, przy czym każdej części Walnego Zgromadzenia przysługują po dwa mandaty w Radzie.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 110 ust. 3 Statutu.
3. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Członkiem Rady Nadzorczej można być nie dłużej niż przez 2. kolejne kadencje. Były członek Rady Nadzorczej może ponownie kandydować do Rady Nadzorczej po przerwie trwającej co najmniej jedną kadencję.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 110 ust. 3 Statutu.
6. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) imienia, nazwiska i adresu kandydata,
 - 2) imienia, nazwiska i adresu osób zgłaszających.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej do zgłoszenia dołączają ankietę, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - 1) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 2) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 3) pozostawania w związku małżeńskim z osobą, która świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni,
 - 4) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 5) zalegania z wnoszeniem opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz kredytu,
 - 6) okresu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni,
 - 7) wykształcenia i wykonywanego zawodu,
 - 8) zgody na przetwarzanie danych osobowych.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie i złożyli stosowną ankietę. Lista ta z podziałem według przynależności kandydatów do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania. W przypadku nieobecności kandydata na którejkolwiek części Walnego Zgromadzenia odczytywana jest ankietka złożona przez kandydata.
10. Członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej, z podziałem według przynależności do każdej części Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej danej części Walnego Zgromadzenia. Karty wyborcze są ostemplowane i podpisane przez członków komisji mandatowo-skrutacyjnej. Wydawanie kart wyborczych uprawnionym do głosowania następuje po odczytaniu imienia i nazwiska osoby upoważnionej do głosowania z listy uczestników danej części Walnego Zgromadzenia.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów przynależnych do danej części Walnego Zgromadzenia, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - 1) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) karta wyborcza zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej przysługująca poszczególnym kandydatom przynależnym do danej części Walnego Zgromadzenia.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Częstkowe wyniki głosowania nie są ogłaszane.
15. Protokół i wypełnione karty wyborcze umieszczane są przez komisję mandatowo-skrutacyjną w zalakowanych, oddzielnych kopertach podpisanych przez wszystkich członków komisji.
16. Za zabezpieczenie i przechowanie kopert do momentu otwarcia ich przez Kolegium odpowiedzialny jest Zarząd.
17. Kolegium oblicza liczbę otrzymanych głosów przez poszczególnych kandydatów i ogłasza wyniki wyborów na podstawie protokołów komisji mandatowo-skrutacyjnych.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci przynależni do danej części Walnego Zgromadzenia, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.
20. W przypadku uzyskania przez kandydatów przynależnych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia równej liczby głosów, wyboru członka Rady dokonuje się zgodnie z treścią § 100 ust. 3.

§ 114⁸

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia

podanym członkom do wiadomości w trybie § 110, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 114⁹

Postanowienia § 114⁷ mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 114¹⁰

Skreśla się.

§ 114¹¹

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 114¹²

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Za dzień odbycia Walnego Zgromadzenia uważa się datę odbycia się Kolegium.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 114¹³

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane, rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje przewodniczący tej części Walnego Zgromadzenia.

B. Rada Nadzorcza

§ 115

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 116

1. Rada Nadzorcza składa się z 12. członków. Poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia przysługują po 2 mandaty członków Rady Nadzorczej.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od następnego dnia po ogłoszeniu wyników wyborów przez Kolegium do dnia ogłoszenia wyników wyborów przez Kolegium po kolejnym Walnym Zgromadzeniu, dokonującym wyborów członków Rady Nadzorczej.

§ 117

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zmiany przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia,
 - 5) gdy członek Rady Nadzorczej zostaje pracownikiem Spółdzielni,
 - 6) gdy członek Rady Nadzorczej podejmuje się świadczyć lub świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni,
 - 7) gdy członek Rady Nadzorczej pozostaje w związku małżeńskim z osobą, która podejmuje się lub świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni,
 - 8) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności na części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy, przy czym usprawiedliwienie powinno być złożone najpóźniej w ciągu 14. dni od daty danej części Walnego Zgromadzenia, w Sekretariacie Zarządu,
 - 9) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności w ciągu roku kalendarzowego na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej, przy czym usprawiedliwienie powinno być złożone przewodniczącemu Rady Nadzorczej lub jego zastępcy najpóźniej w ciągu 14. dni od daty posiedzenia,
 - 10) zajmowania się przez członka Rady Nadzorczej interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.

3. W przypadkach określonych w ust. 2 pkt 2–5 utrata mandatu następuje w dacie wystąpienia zdarzenia powodującego jego utratę, a w przypadku określonym w ust. 2 pkt 1, 6, 7, 8, 9 i 10 utratę mandatu stwierdza Walne Zgromadzenie poprzez głosowanie.

§ 118

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przypisany do danej części Walnego Zgromadzenia, wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach z listy obejmującej kandydatów z tej części Walnego Zgromadzenia uzyskał największą liczbę głosów spośród innych kandydatów z tej listy. Kadencja takiego członka kończy się z kadencją całej Rady. Fakt ten jest odnotowywany w protokole posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej.
2. W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w sposób określony w ust. 1, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady Nadzorczej. Do czasu dokonania wyboru uzupełniającego Rada działa w niepełnym składzie.

§ 119

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy w szczególności:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej po rozważeniu cząstkowych planów gospodarczych zaproponowanych przez Rady Osiedli,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badania okresowe sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) ustalanie odpłatności za usługi świadczone przez Spółdzielnię na rzecz członków, a nie ujęte w stawce eksploatacyjnej lub koszcie budowy mieszkania,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalanie regulaminu działania Zarządu,
 - 11) uchwalanie zasad przejmowania w administrację majątku nie stanowiącego własności Spółdzielni,

- 12) umarzanie należności Spółdzielni przekraczających kompetencje Zarządu według zasad określonych odrębnie,
- 13) dokonywanie podziału grup członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadkach określonych w ustawie lub Statucie,
- 15) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu bezwzględną większością głosów ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej,
- 16) ustalanie zakresów czynności członków Zarządu, ich wynagrodzeń i zakresów pracy oraz przyznawanie nagród i nakładanie kar na członków Zarządu,
- 17) ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- 18) zatwierdzanie regulaminów Rad Osiedli,
- 19) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Rad Osiedli,
- 20) uchwalanie szczegółowych regulaminów, niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu,
- 21) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 22) uchylanie uchwał Rad Osiedli, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30. dni od daty podjęcia wiadomości o uchwale, nie później jednak, niż w ciągu trzech miesięcy od daty jej podjęcia,
- 23) rozstrzyganie sporów między Radami Osiedli,
- 24) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie, wykreślenie z rejestru Spółdzielni lub orzekanie o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 25) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
- 26) uchwalanie zasad i kontrolowanie rozliczenia kosztów inwestycji i kosztów modernizacji budynków,
- 27) podejmowanie decyzji, zatwierdzanie względnie wydawanie opinii w innych sprawach, o ile wymagają tego przepisy ustawy lub Statutu lub zgodny z tymi przepisami interes członków Spółdzielni,
- 28) ustalanie zasad gospodarki finansowej jednostek wydzielonych na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym,
- 29) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 30) podejmowanie uchwał w sprawach, o których stanowi art. 27. ust. 4. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 31) wyznaczanie ze swego grona jednej lub kilku osób do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu,
- 32) podejmowanie uchwały o zawieszeniu członka Rady w przypadku naruszania zakazu konkurencji lub czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu,
- 33) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- 34) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni; od członków i Rad Osiedli może żądać wyjaśnień i dokumentów.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu. Załącznikami tego sprawozdania są sprawozdania z działalności Rad Osiedli.
4. Członkowie Rady Nadzorczej wybrani z danej części Walnego Zgromadzenia są zobowiązani do uczestniczenia w obradach Rady Osiedla wybranej na tej części Walnego Zgromadzenia.

§ 120

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Kolegium w ciągu 21. dni po ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej. Wyboru Prezydium Rady i ukonstytuowania komisji problemowych Rady dokonuje się na pierwszym jej posiedzeniu plenarnym.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się poza tym na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

§ 121

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

§ 122

1. Rada Nadzorcza na okres kadencji dokonuje wyboru ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego dwaj zastępcy, sekretarz i przewodniczący komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie działalności Rady i komisji.

§ 123

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną, a w razie potrzeby inne komisje.
2. W skład komisji mogą wchodzić poza członkami Rady Nadzorczej, przedstawiciele odpowiednich komisji Rad Osiedli oraz - za zgodą Rady Nadzorczej - inne osoby spoza Rady Nadzorczej, których wiedza i doświadczenie może służyć Spółdzielni.
3. Komisja rewizyjna powoływana jest na cały okres kadencji Rady.
4. Inne komisje problemowe powoływane są na okres kadencji Rady, o ile uchwała powołująca taką komisję nie stanowi inaczej. W przypadku ustania konieczności funkcjonowania komisji Rada może ją rozwiązać w dowolnym terminie, przed upływem kadencji. Regulamin działania komisji, w tym jej zadania, określa Rada w uchwale ją powołującej.

§ 124

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

§ 124¹

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady i jej komisji wypłacane w formie miesięcznego ryczału w wysokości 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenia Rady Nadzorczej i jej komisji nie odbyły się lub członek Rady nie uczestniczył w żadnym z posiedzeń, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje.
4. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji wypłacane jest z dołu w terminie do 15. dnia następnego miesiąca.
5. Za nieobecność członka Rady Nadzorczej na jej plenarnym posiedzeniu lub posiedzeniu komisji Rady potrąca się 20% z należnego ryczałtowego miesięcznego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.

C. Zarząd.

§ 125

1. Zarząd składa się z 2-5 osób, w tym prezesa i jego zastępcy. O liczebności Zarządu decyduje Rada Nadzorcza.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania lub kontraktu.
4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 126

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji oraz nadzorowanie ich wykonania, w zakresie niezastrzeżonym w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni, ustalania praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu oraz zawierania umów najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) sporządzanie planów gospodarczych i programów społecznych, oświatowych, kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań, do wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) występowanie do Rady Nadzorczej z wnioskami o wykluczenie lub wykreślenie członków ze Spółdzielni,
 - 10) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, niezastrzeżonych do decyzji innych organów Spółdzielni,
 - 11) umarzanie należności Spółdzielni, rozkładanie ich spłaty na raty oraz spisywanie w straty Spółdzielni, do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą,
 - 12) powoływanie komisji inwentaryzacyjnych, przetargowych, odbioru robót i innych,
 - 13) powoływanie, awansowanie, nagradzanie, karanie i zwalnianie pracowników,
 - 14) realizowanie zaleceń polustracyjnych oraz wniosków z innych kontroli, a także ustalanie sposobu i środków wykonania tych zaleceń i wniosków,
 - 15) rozpatrywanie skarg i wniosków,
 - 16) uchwalanie regulaminów i zarządzeń w sprawach wewnątrzorganizacyjnych,
 - 17) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi, gospodarczymi i sportowymi,
 - 18) przedstawianie opinii we wszystkich sprawach, które należą do kompetencji innych organów Spółdzielni,
 - 19) ustalanie odpłatności za informacje udzielane przez Spółdzielnię na rzecz instytucji zewnętrznych zainteresowanych majątkiem dłużników,
 - 20) decydowanie w innych sprawach, gdy obowiązujące przepisy wymagają uchwały Zarządu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 127

1. Prezes Zarządu pełniący funkcję kierownika Spółdzielni kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

2. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni jako pracodawca, w rozumieniu Kodeksu Pracy.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie, dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 128

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, nie rzadziej niż jeden raz w miesiącu. W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 129

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

§ 130

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.

D. Skreślony.

§ 131

Skreślony.

§ 132

Skreślony.

§ 133

Skreślony.

§ 134

Skreślony.

E. Rady Osiedli.

§ 135

1. Rada Osiedla składa się z 5 do 9 członków, wybranych przez zebranie wyborcze Rady Osiedla na czteroletnią kadencję.
2. Wybory do Rady Osiedla mogą odbywać się w ramach danej części Walnego Zgromadzenia lub odrębnego zebrania wyborczego.
3. Liczbę członków Rady Osiedla ustala Rada Nadzorcza.
4. Wybory do Rady Osiedla dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród członków posiadających tytuł prawny do lokalu w danym osiedlu.
5. Przedmiotem zebrania wyborczego Rady Osiedla może być wyłącznie wybór lub odwołanie członków Rady Osiedla. Zebranie wyborcze Rady Osiedla jest ważne bez względu na liczbę uczestniczących członków.
6. Zebranie wyborcze Rady Osiedla zwołuje Zarząd, z własnej inicjatywy lub na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/5 członków zamieszkałych i/lub posiadających tytuł prawny do lokalu w danym osiedlu.
7. Żądanie zwołania zebrania wyborczego Rady Osiedla powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
8. Zarząd zobowiązany jest zwołać zebranie wyborcze Rady Osiedla w terminie 30. dni od złożenia wniosku o jego zwołanie. Zawiadomienie o zwołaniu zebrania wyborczego Rady Osiedla następuje poprzez wywieszenie w terminie na 21 dni przed terminem zebrania ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni, Administracji Osiedla, w klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni w obrębie danego osiedla oraz umieszczenie na stronie internetowej Spółdzielni i/lub Osiedla.
9. W razie nie zwołania przez Zarząd zebrania wyborczego Rady Osiedla w terminie wskazanym w ust. 8, uprawnioną do zwołania zebrania wyborczego Rady Osiedla jest Rada Nadzorcza.
10. Uprawnionymi do uczestnictwa w zebraniu wyborczym Rady Osiedla są członkowie posiadający tytuł prawny do lokalu na danym osiedlu oraz członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej. Członkowie w zebraniu wyborczym Rady Osiedla mogą uczestniczyć tylko osobiście. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w zebraniu wyborczym Rady Osiedla przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może być członkiem Rady Osiedla.

11. W przypadku, gdy członkowi przysługuje kilka tytułów prawnych do lokalu swe prawa wyborcze realizuje w jednym wybranym osiedlu, przy czym taki członek może realizować swe prawa wyborcze wyłącznie do Rady Osiedla, tożsamej z wybraną przez siebie częścią Walnego Zgromadzenia. Złożenie oświadczenia w trybie § 107 ust. 2 Statutu rodzi skutki także w zakresie uprawnienia do uczestniczenia w zebraniu wyborczym Rady Osiedla.
12. Zebranie wyborcze Rady Osiedla otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, który potwierdza prawidłowość zwołania zebrania wyborczego Rady Osiedla i zarządza wybór Prezydium zebrania.
13. Zebranie wyborcze Rady Osiedla wybiera Prezydium, które kieruje przebiegiem zebrania. W skład Prezydium wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego oraz sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
14. Zebranie wyborcze Rady Osiedla w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie nie mniejszym niż 3 osoby.
Do zadań komisji należy:
 - 1) sprawdzenie listy obecności i ważności mandatów pełnomocników osób prawnych członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób pozbawionych zdolności do czynności prawnych lub posiadających tę zdolność ograniczoną,
 - 2) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego zebrania obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu,
 - 3) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
15. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
16. Komisja sporządza protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz komisji. Sekretarz komisji przekazuje przewodniczącemu zebrania protokół wraz z zamkniętymi w kopercie listą obecności, listą kandydatów i kartami wyborczymi.
17. Sekretarz zebrania wyborczego Rady Osiedla w trakcie zebrania sporządza protokół, który po opatrzeniu podpisami sekretarza i przewodniczącego zebrania wraz z dokumentami otrzymanymi od komisji mandatowo-skrutacyjnej przekazuje w dniu odbycia zebrania niezwłocznie do Zarządu Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni przechowuje dokumenty z zebrania wyborczego Rady Osiedla co najmniej przez 10 lat.
18. Przebieg zebrania wyborczego Rady Osiedla może być dodatkowo utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i/lub obraz, o czym uczestniczący w zebraniu powinni być uprzedzeni.
19. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla odbywa się w trybie § 110 ust. 4. Statutu.
20. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Osiedla odbywa się pisemnie z podaniem:
 - 1) imienia, nazwiska i adresu kandydata,
 - 2) imienia, nazwiska i adresu osób zgłaszających.
21. Kandydaci na członków Rady Osiedla do zgłoszenia dołączają ankietę, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - 1) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 2) zatrudnienia w Spółdzielni,

- 3) pozostawania w związku małżeńskim z osobą, która świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni,
 - 4) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 5) zalegania z wnoszeniem opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz kredytu,
 - 6) okresu zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni,
 - 7) wykształcenia i wykonywanego zawodu,
 - 8) zgody na przetwarzanie danych osobowych.
22. Kandydaci na członków Rady Osiedla przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania. W przypadku nieobecności kandydata członek prezydium zebrania odczytuje ankietę złożoną przez kandydata.
23. Wybory członków Rady Osiedla 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. Karty wyborcze są ostemplowane i podpisane przez wszystkich członków komisji mandatowo-skrutacyjnej. Wydawanie kart wyborczych uprawnionym do głosowania następuje po odczytaniu imienia i nazwiska osoby upoważnionej do głosowania z listy uczestników.
24. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
25. Głos jest nieważny, jeżeli:
- 1) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) karta wyborcza zawiera więcej nazwisk nieskreślonych niż liczba mandatów w Radzie Osiedla.
26. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania.
27. Do Rady Osiedla zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Liczba osób wybranych do Rady Osiedla nie może przekroczyć liczby mandatów.
28. Jeżeli w wyniku wyborów kilku kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby miejsc w Radzie Osiedla, zarządza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami, według wyżej wymienionych zasad.
29. W trybie przewidzianym dla wyboru zebranie wyborcze Rady Osiedla może odwołać członka Rady Osiedla zwykłą większością głosów.

§ 136

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - 1) odwołania członka Rady Osiedla. Członek Rady Osiedla może być odwołany przez tę część Walnego Zgromadzenia lub zebranie wyborcze Rady Osiedla, które go wybrało, zwykłą większością głosów,
 - 2) rezygnacji,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) zmiany przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia,
 - 5) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 6) pozostawania w związku małżeńskim z osobą, która podejmuje się lub świadczy odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni,
 - 7) nie rozwiązania umowy o pracę lub umowy gospodarczej, dotyczącej świadczenia odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni, łączącej członka Rady Osiedla ze Spółdzielnią w terminach określonych w § 103 ust. 3 Statutu,
 - 8) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności w okresie kadencji na części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy, przy czym usprawiedliwienie winno być złożone najpóźniej w ciągu 14. dni od daty odbycia części Walnego Zgromadzenia, w Administracji Osiedla,
 - 9) dwukrotnie nieusprawiedliwionej nieobecności w ciągu roku kalendarzowego na posiedzeniu Rady Osiedla, przy czym usprawiedliwienie powinno być złożone przewodniczącemu Rady Osiedla lub jego zastępcy, najpóźniej w ciągu 14. dni od daty posiedzenia,
 - 10) zajmowania się przez członka Rady Osiedla interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni.
3. W przypadkach określonych w ust. 2. pkt 2–5 utrata mandatu następuje w dacie wystąpienia zdarzenia powodującego jego utratę, natomiast w przypadkach określonych w pkt 1, 6, 7, 8, 9 i 10 utratę mandatu stwierdza przez głosowanie zebranie wyborcze Rady Osiedla działające samodzielnie lub w ramach danej części Walnego Zgromadzenia, do której przynależy członek Rady Osiedla.
4. Jeżeli na skutek utraty mandatów liczba członków Rady Osiedla zmniejszy się, to na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat, wchodzi kandydat, który w ostatnich wyborach do Rady Osiedla uzyskał największą liczbę głosów spośród innych kandydatów. Kadencja takiego członka Rady Osiedla kończy się z kadencją całej Rady. Fakt ten jest odnotowywany w protokole posiedzenia plenarnego Rady Osiedla.
5. W przypadku braku możliwości uzupełnienia składu Rady Osiedla w sposób określony w ust. 4, zebranie wyborcze Rady Osiedla, zwołane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca od powzięcia informacji o tym fakcie, dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady Osiedla. Do czasu dokonania wyboru uzupełniającego Rada Osiedla działa w niepełnym składzie.

§ 136¹

1. Członkom Rady Osiedla przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady i jej komisji, o ile zostały powołane, wypłacane w formie miesięcznego ryczału w wysokości 40% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenia Rady Osiedla i jej komisji nie odbyły się lub członek Rady nie uczestniczył w żadnym z posiedzeń, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje.
4. Wynagrodzenie za udział w posiedzeniach Rady Osiedla i jej komisji jest wypłacane z dołu w terminie do 15. dnia następnego miesiąca.
5. Za nieobecność członka Rady Osiedla na jej plenarnym posiedzeniu lub posiedzeniu komisji Rady potrąca się 20% z należnego ryczałtowego miesięcznego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.

§ 137

Do zakresu działania Rady Osiedla należy współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą, a w szczególności:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą w zakresie wypracowania planów gospodarczych osiedla w ramach planów ogólnych Spółdzielni,
- 2) opiniowanie lub proponowanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym osiedla,
- 3) proponowanie planów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej osiedla,
- 4) przedkładanie propozycji projektów wieloletnich planów remontowych osiedla,
- 5) proponowanie lub opiniowanie struktury organizacyjnej administracji osiedla,
- 6) stawianie lub opiniowanie wniosków o nawiązanie i rozwiązanie stosunku pracy z kierownikiem Administracji Osiedla i jego zastępcami,
- 7) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla oraz rozpatrywanie skarg w tym zakresie,
- 8) stawianie lub opiniowanie wniosków o nagradzanie kierownika Administracji Osiedla i jego zastępców,
- 9) rozpatrywanie odwołań mieszkańców i osób trzecich od decyzji kierownika Administracji Osiedla i jego zastępców, w zakresie dotyczącym działalności osiedla,
- 10) stawianie lub opiniowanie wniosków, w tym zgłaszanych przez mieszkańców, dotyczących utworzenia lub likwidacji na terenie osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i rekreacyjnych,
- 11) organizowanie we własnym zakresie lub przy współdziałaniu z innymi Radami Osiedli, Radą Nadzorczą i Zarządem działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej, w granicach określonych regulaminem tej działalności,
- 12) pełnienie funkcji rozjemcy w konfliktach między mieszkańcami,
- 13) propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego,

- 14) rozpatrywanie lub zgłaszanie innych spraw i inicjatyw związanych z działalnością osiedla,
- 15) zgłaszanie uwag w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości związanych z pracą Administracji Osiedla.

§ 138

1. Rada Osiedla sporządza sprawozdanie ze swojej działalności.
2. Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wszelkie uchwały Rady przekazywane są w formie pisemnej do wiadomości Rady Nadzorczej w terminie 2. tygodni od dnia powzięcia.

XII. Gospodarka Spółdzielni

§ 139

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, zgodnie z okresowymi planami ustalonymi przez Radę Nadzorczą w ramach kierunków działania, określonych przez Walne Zgromadzenie. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze źródeł własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi w ramach uprawnień wynikających ze Statutu, a także dotacji. Różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 140

Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
- 2) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków z tytułu wpisowego,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 141

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) na remonty zasobów lokalowych,
- 2) świadczeń socjalnych.

§ 142

Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa zasady ich tworzenia oraz gospodarowania tymi funduszami.

§ 143

Nadwyżka bilansowa Spółdzielni, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, może być przeznaczona na:

- 1) fundusz remontowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz zasobowy,
- 4) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obciążających członków,
- 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej.

§ 144

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy własnych w następującej kolejności:

- 1) z funduszu zasobowego,
- 2) z funduszu udziałowego,
- 3) z funduszu remontowego.

XIII. Likwidacja Spółdzielni

§ 145

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji, po przeprowadzeniu przez likwidatora postępowania likwidacyjnego, określonego w ustawie prawo spółdzielcze i zaspokojeniu roszczeń względem Spółdzielni, ostatecznie Walne Zgromadzenie określa cele, na jakie przeznaczony zostaje pozostały po likwidacji majątek.
2. Jeżeli po dwukrotnym, pisemnym powiadomieniu członków o Walnym Zgromadzeniu, Zgromadzenie nie może dojść do skutku, uprawnienia określone w ust. 1 przechodzą na związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia była zrzeszona lub na Krajową Radę Spółdzielczą.
3. Pozostały po likwidacji majątek może być przeznaczony w sposób następujący:
 - 1) majątek trwały oraz ruchomości, a także papiery wartościowe i udziały w podmiotach gospodarczych, które nie znalazły nabywców, przeznacza się na cele:
 - a) spółdzielcze,
 - b) społeczne,
 - 2) wolne środki pieniężne przeznacza się na wypłaty dla członków Spółdzielni.
4. Udział członków w podziale majątku, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, jest proporcjonalny do okresu pozostawania wniesionego udziału członkowskiego w dyspozycji Spółdzielni.
5. Wypłaty środków pieniężnych, o których mowa w ust. 3 pkt 2, dokonuje się w gotówce, po potrąceniu zaległości wobec likwidowanej Spółdzielni.

§ 146

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 147

Rada Nadzorcza może określić, w miarę potrzeby, szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni, w ramach przepisów ustawy – prawo spółdzielcze i postanowień Statutu.

XIV. Przepisy końcowe

§ 148

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym, wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 149

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie mają zastosowanie postanowienia ustaw: prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych, przy uwzględnieniu przepisów ogólnie obowiązujących.

§ 150

Do czasu wprowadzenia w życie regulaminów, o których mowa w Statucie, mają zastosowanie dotychczas obowiązujące regulaminy w Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w zakresie nienaruszającym przepisów ustaw i Statutu.

§ 151

Statut wchodzi w życie z dniem zarejestrowania.

