

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ M E C H A N I K ”

w Mińsku Mazowieckim

ul. Piękna 2/51

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ M E C H A N I K ”
w Mińsku Mazowieckim
(tekst jednolity)

Znowelizowany Statut zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia
Członków z dnia 21.06.2023r.

SPIIS TREŚCI

	Strona:
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
I'. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
II. PRAWO DO LOKALU	9
A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	9
B. SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	10
C. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	13
D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI	16
E. WYNAJEM LOKALI	18
F. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	19
III. (skreślony)	
IV. ORGANY SPÓLDZIELNI	20
A. WALNE ZGROMADZENIE	21
B. RADA NADZORCZA	24
C. ZARZĄD	26
V. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	27

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „MECHANIK”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Mińsk Mazowiecki.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Mińsk Mazowiecki.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia posiada osobowość prawną, a swoją działalność prowadzi samodzielnie na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. – Dz. U. z 2023 r. poz. 438), przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. – Dz. U. z 2021 r. poz. 648), innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu Spółdzielni.
5. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych i gospodarczych.

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej dla zaspokojenia potrzeb członków, a w szczególności Spółdzielnia może prowadzić również działalność społeczną i oświatowo - kulturalną na rzecz członków i ich środowiska.

§ 4

1. Podstawowym celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkania w spółdzielczym lokalu.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków lokali mieszkalnych na zasadach:
 - a) lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) wyodrębnionej własności do lokalu;
 - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych
 - 3) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu:
 - na zasadach spółdzielczych ;
 - na zasadach deweloperskich .
3. Dla zaspokojenia potrzeb gospodarczych i kulturalnych członków i ich rodzin Spółdzielnia prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków, a w szczególności może:
 - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub przejmować w użytkowanie wieczyste;

- 2) budować lub nabywać urządzenia pomocnicze i gospodarcze;
 - 3) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządzać majątkiem własnym i domami mieszkalnymi przyjętymi w administrację lub przekazywać własne domy mieszkalne w administrowanie innym jednostkom;
 - 4) powoływać, w miarę potrzeb zakłady własne w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej;
 - 5) organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc, rozwijać działalność społeczną w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi;
 - 6) propagować kulturę współżycia społecznego, prowadzić świetlice, kluby, czytelnie, biblioteki, zespoły artystyczne i koła zainteresowań;
 - 7) prowadzić działalność usługową i handlową, a w szczególności:
 - a) organizować i prowadzić produkcję pomocniczą związaną z budową domów,
 - b) zapewnić nadzór techniczny i inwestorski przy budowie domów,
 - c) zaopatrzenie w materiały budowlane, instalacyjne i inne,
 - d) prowadzić działalność handlową i usługową w zakresie oczekiwanym przez członków,
 - e) prowadzić inne sprawy związane z organizowaniem budownictwa domów dla członków.
 - f) w zakresie eksploatacji publicznej sieci kablowej przeznaczonej do rozpowszechniania i rozprowadzania programów telewizyjnych, radiofonicznych i Internetu.
4. Mieszkania w domach wielorodzinnych i jednorodzinnych dla kandydatów i członków Spółdzielni mogą być realizowane w oparciu o umowy z nimi zawarte, za środki wniesione przez osoby przystępujące do umowy.

I¹. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis [art. 16](#) ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w [art. 15 ust. 4](#) Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w [art. 15 ust. 2 i 3](#) tej Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w [art. 15 ust. 2 lub 3](#), złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w [art. 15 ust. 4](#) Ustawy, w przypadkach przewidzianych w [art. 15 ust. 2 i 3](#), jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
6. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ Ustawy.
7. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 6

1. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu oraz Najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej składają deklarację członkowską.
2. Osoby przystępujące do Spółdzielni składają deklarację członkowską i stają się członkami Spółdzielni z chwilą podjęcia przez Zarząd uchwały o ich przyjęciu. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

3. Zarząd nie może odmówić przyjęcia osób, które spełniają wymogi Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Osoby, którym Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych przyznała członkostwo w spółdzielni z mocy prawa zostają wpisani kolejno do rejestru członków prowadzonego przez Zarząd bez konieczności podejmowania uchwały w tym zakresie.

§ 7 (skreślony)

§ 8

1. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 7 dni od dnia jej powzięcia. Od uchwały odmawiającej przyjęcia, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie trzydziestu dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale. Zawiadomienie to powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie, o którym mowa w ust. 1 powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w ciągu 7 dni od dnia powzięcia uchwały. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§ 9

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe .
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje w szczególności :
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni ,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłoszenia wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia
 - 5) prawo do zaznajamiania się z protokołem obrad, otrzymywania kopii protokołów i uchwał organów Spółdzielni ,
 - 6) prawo żądania odpisu Statutu i regulaminów ,
 - 7) prawo do zaznajamiania się i otrzymywania kopii rocznych sprawozdań finansowymi oraz protokołów lustracji ,
 - 8) prawo do zaznajamiania się i otrzymywania kopii faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust.3,
 - 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie ,
 - 10) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich urządzeń i usług Spółdzielni .

3. 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.
4. Za osobę nie posiadającą pełnej zdolności do czynności prawnych , czynności prawnych dokonuje jej przedstawiciel ustawowy . Osoba ta oraz jej przedstawiciel, o ile nie jest członkiem Spółdzielni , nie może pełnić funkcji w organach Spółdzielni.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni działają zgodnie z przepisami określającymi sposób ich reprezentacji .

§ 10

1. Członek Spółdzielni obowiązany jest w szczególności :

- 1) przestrzegać przepisów prawa , postanowień Statutu , regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni ,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) (skreślony)
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany , chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka ,
- 5) uiszczać terminowo wszelkie opłaty za używanie lokalu ,
- 6) (skreślony)
- 7) utrzymywać swój lokal w należytym stanie ,
- 8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym ,
- 9) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo oraz pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszystkich istotnych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu , jeżeli mają one wpływ na wysokość opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni ,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracjach członkowskich ,
- 11) dbać o rozwój i dobro Spółdzielni , o poszanowanie i zabezpieczenie jej mienia ;
- 12) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni ,
- 13) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów .

§ 11 (skreślony)

§ 12 (skreślony)

§ 13

1. Wnioski członków w sprawach między członkiem a Spółdzielnią powinny być rozstrzygane przez Zarząd w ciągu 30 dni od daty ich złożenia. O uchwale Zarządu członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony w ciągu 7 dni od dnia jej powzięcia. Decyzja odmowna powinna

zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania od uchwały w przewidzianym terminie (ust. 2) i o skutkach jego niezachowania (ust. 3)

2. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Termin do wniesienia odwołania wynosi trzydzieści dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia jego wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony w ciągu 7 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

3. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w wyniku odwołania oraz decyzje Zarządu, od których nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 2, są ostateczne w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

4. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

5. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

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

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

3. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 15 (skreślony)

§ 16 (skreślony)

§ 17

Zarząd prowadzi rejestr członków usuwając z niej osoby, których członkostwo w spółdzielni ustało zgodnie z § 14 Statutu

§ 18 (skreślony)

§ 19 (skreślony)

§ 20 (skreślony)

§ 21

1. Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone członkom i osobom zainteresowanym w formie pisemnej listami poleconymi lub za pokwitowaniem (zwrótnym poświadczeniem odbioru).

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

3. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści dni przed jego zwołaniem.

4. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie pod wskazanym przez niego adresem co najmniej na czternaście dni przed tym terminem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrywać odwołanie bez jego udziału.

5. (skreślony)

6. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

7. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

8. (skreślony)

II. PRAWO DO LOKALU

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 22

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowy udział we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.
- 3) wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Spółdzielnia może także wynajmować lub sprzedawać członkom i innym osobom lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach w tym celu przez Spółdzielnię wybudowanych lub nabytych.

§ 23 (skreślony)

B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 roku przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w Statucie Spółdzielni i w umowie.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.

5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 25

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku, który Spółdzielnia buduje lub zamierza budować, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.

2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz określać:

1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową, określonych w umowie,

2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,

4) wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do użytku oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy,

5) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielnię

6) wskazanie przyczyn mogących spowodować przesunięcie terminu zakończenia robót,

7) oznaczenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.

§ 26

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem realizacji zadania inwestycyjnego przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 27

1. Koszty zadania inwestycyjnego przypadające na poszczególne lokale mieszkalne i wysokość wkładów mieszkaniowych związanych z tymi lokalami ustala się dwuetapowo:

- a) wstępnie przy podpisaniu umowy o budowę lokalu ,
- b) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego .

§ 28 (skreślony)

§ 29 (skreślony)

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.

3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art.4 ust.1 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokal.

4. 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.

5. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 2.

6. Wypłata wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części, o której mowa w ust. 3, następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do opróżnionego lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby.

§ 30¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art.15 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w biurach spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.

2. (skreślony)

3. (skreślony)

4. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. (skreślony)

§ 30²

W przypadku zaległości z zapłatą opłat z tytułu pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w [art. 11](#) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę z osobą bliską zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy osobom o których mowa w ust. 1 które miały wspólnie z tą osobą zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 2 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w [art. 4 ust. 1](#) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z zasadami określonymi w ustawie.
7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 33¹

1. Członek Spółdzielni zwalnający lokal, obowiązany jest przekazać lokal do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go, a także koszty faktycznego zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz podłóg, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.

§ 34 (skreślony)

§ 35

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 ten lokal kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art.10 ust.1 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami .

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten 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. (skreślony)

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę , na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu .

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 36 (skreślony)

§ 37

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

2. (skreślony)

3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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.

§ 38(skreślony)

§ 39(skreślony)

§ 40 (skreślony)

§ 41 (skreślony)

§ 42 (skreślony)

§ 43 (skreślony)

§ 44 (skreślony)

§ 45

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 46 (skreślony)

§ 47

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

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 48 (skreślony)

§ 49

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w wypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 10 pkt. 5, rażącego lub uporczywego naruszania przez osoby korzystające z lokalu regulaminu porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr. 80 poz. 903) stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 50

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej tego lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego, a wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami .
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od obejmującego lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 1.
5. Wypłata wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 3, następuje w ciągu miesiąca od daty uzyskania środków od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu.

§ 51

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 50 ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 52 (skreślony)

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni , której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu :
 - 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 § 50 ust.2
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę , na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 54

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni , którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu , Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu , przy zachowaniu zasady , że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe , po dokonaniu przez nich spłat , o których mowa w § 53 ust. 1.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z § 53 ust. 2.

§ 55

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu

§ 56

1. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności tego lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 57 (skreślony)

D. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 58

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
- 5) inne warunki a w szczególności:
 - a) rodzaj prawa do gruntu, na którym usytuowany jest budynek,
 - b) termin wpłat wkładu budowlanego,
 - c) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - d) termin ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
 - e) koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu,
- 6) warunki dopuszczalności wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię albo członka z poszanowaniem zasad ustawowych określonych w art. 20 Ustawy.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie oraz w § 59 Statutu w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 59

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:

- 1) wstępnie przy podpisaniu przez Spółdzielnię umowy z członkiem o budowę lokalu,
- 2) ostatecznie po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

2. Wkład budowlany ustala się w wysokości całości kosztów realizacji zadania inwestycyjnego, przypadających na lokal. Wkład budowlany podlega indeksacji odpowiednio do współczynnika indeksacyjnego kosztów budowy ustalanych przez Główny Urząd Statystyczny.

3. Wkład budowlany członek zobowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy ich wnoszenia określa umowa o budowę lokalu.

§ 60

1. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 61

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 62

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, która zawarła umowę o budowę lokalu a które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 63

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

§ 64 (skreślony)

§ 65

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
2. Przepisów ustawy o własności lokali mówiących o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
3. Uchwałę dotyczącą zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych w zakresie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Z żądaniem do sądu w przedmiocie przymusowej sprzedaży lokalu o której mowa w ustawie o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 65¹

1. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

§ 65²

1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

E. WYNAJEM LOKALI

§ 65³

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno - użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

§ 65⁴

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 65⁵

1. Najemca zwalniający lokal, obowiązany jest przekazać lokal do dyspozycji Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go, a także koszty faktycznego zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz podłóg, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.

F. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 65⁶

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani 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 zgodnie z postanowieniami tego statutu.
2. 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 § 65⁸.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściele 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 § 65⁸.
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni a którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są zobowiązani do wpłat na utworzony fundusz remontowy o którym mowa w § 89 ust. 2 pkt 1 Statutu.

§ 65⁷

1. Opłaty, o których mowa w § 65⁶ ust. 1-2 i 4, wnosi się co miesiąc z góry w terminie określonym w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, lokalami usługowymi i garażowymi oraz ustalania opłat za ich użytkowanie z tymże termin ten nie może być wcześniejszy niż 10 dzień miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 65⁶ ust. 1-2 i 4, z co najmniej 3 miesięcznym wyprzedzeniem z terminem na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 2¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 65⁶ ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości tych opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za używanie lokalu Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
4. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.

§ 65⁸

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

III. (skreślony)

IV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 66

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza, zwana dalej „Radą”,
 - 3) Zarząd,

2. Wybory do Rady i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.

2a. Członek Rady Nadzorczej może być wybrany wyłącznie spośród członków Spółdzielni.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy za i przeciw uchwale.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa niniejszy Statut oraz wydane na jego podstawie regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 67

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

3. Każdy Członek Spółdzielni ma jeden głos.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych związków, w których Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście i eksperci.

§ 67a (skreślony)

§ 68

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1)** uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno - wychowawczej,
- 2)** rozpatrywanie sprawozdań Zarządu, Rady, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3)** podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni;
- 4)** podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej oraz sposobu pokrycia strat;
- 5)** podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu;
- 6)** oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji;
- 9) uchwalanie zmian Statutu;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związków lub wystąpienia z nich;
- 11) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego;
- 12) wybór delegatów na zjazdy właściwych związków;
- 13) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady;
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady;
- 15) (skreślony)
- 16) (skreślony)

§ 69

- 1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.
- 2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10, nie mniej jednak niż trzech członków,
- 3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
- 4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od daty wniesienia żądania.
- 5. Jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w ust. 4, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 70

- 1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Członków Spółdzielni, Związek Rewizyjny oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 dni przed jego terminem.
- 2. Członków Spółdzielni o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się poprzez wywieszenie ogłoszeń w biurze i budynkach Spółdzielni w terminie określonym w ust. 1.
- 3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz miejsce wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie Członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
- 4. 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 żądań, powinny być wykładane co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w formie pisemnej. Wniosek zgłoszeniowy musi zawierać imię i nazwisko kandydata jego miejsce zamieszkania, jego krótką charakterystykę oraz pisemną zgodę na kandydowanie. Wniosek musi być poparty przez co najmniej 10 Członków Spółdzielni.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Lista ta poddawana jest pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków.”

§ 71

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub inny upoważniony członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesora. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom w terminach i w sposób określony w § 70. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do Rady i odwołania członków do Rady lub Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium. Na żądanie 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 73

1. Szczegółowy tryb prowadzenia obrad i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 74

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej .
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez dziesięć lat , o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego .

§ 75

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy .
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna .
4. Członek może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę sprzeczną z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka .

B. RADA NADZORCZA

§ 76

1. Rada składa się z 7 (siedmiu) członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres trzech lat.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni . Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej jego członkostwo w Radzie ustaje .
3. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie spośród zgłoszonych zgodnie ze Statutem kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
4. W skład Prezydium Rady Nadzorczej wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego oraz sekretarz.
5. W przypadku ilości kandydatur mniejszej od liczby wybieranych członków zgodnie z § 76 pkt.4 następuje uzupełnienie listy kandydatów poprzez zgłoszenie spośród członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 77

1. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na jego miejsce do końca okresu kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
2. Przed upływem kadencji członek Rady może być odwołany większością 2/3 głosów Walnego Zgromadzenia.
3. Członek Rady, który zrzekł się mandatu może być ponownie wybrany.

§ 78

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków;
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu;
 - 3) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy;
 - 4) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
 - 7) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych;
 - 8) uchwalanie regulaminu Zarządu;
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach: do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych;
 - 10) uchwalanie regulaminu używania domów oraz porządku domowego współżycia mieszkańców;
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale;
 - 12) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami;
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad gospodarki Spółdzielni;
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie;
 - 15) (skreślony)
 - 16) uchwalanie rocznych planów gospodarczych;

§ 79

1. Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący Rady lub – w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 80

1. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w kwotach równych:
 - 1) 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę – Przewodniczącemu Rady Nadzorczej,

- 2) 17% minimalnego wynagrodzenia za pracę – członkom Prezydium RN,
- 3) 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę – członkom RN,
2. W przypadku łączenia funkcji przysługuje tylko jedno wynagrodzenie. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się bądź członek organu nie wziął udziału w żadnym posiedzeniu to wynagrodzenie, o którym mowa wyżej członkowi organu nie przysługuje

§ 81

1. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komisje stałe lub czasowe.

§ 82

Regulamin Rady określa szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady.

C. ZARZĄD

§ 83

1. Zarząd składa się z 3 (trzech) członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, wybranych przez Radę.
2. Rada może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 84

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich;
 - 2) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej oraz wieloletnich i rocznych planów działalności gospodarczej;
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 4) zabezpieczenia majątku Spółdzielni;
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie i Walnemu Zgromadzeniu;

§ 85

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Regulamin Zarządu określa podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

§ 86

1. Oświadczenie woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Spółdzielni składają przez swoje podpisy pod pieczętą Spółdzielni dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik Zarządu).

§ 87

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do wykonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

2. Udzielenie pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem Spółdzielnią lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką wymaga uprzedniej zgody Rady.

V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 88

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego.

§ 89

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

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

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz na remonty,
- 2) (skreślony)
- 3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 4) fundusz nagród,
- 5) (skreślony).

3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz ust. 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.

5. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 90

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

2. Rada może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 91

1. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym powinno być wyłożone w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia , na którym ma być rozpatrzone , w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi .

§ 92

1. Zgodnie z postanowieniami art. 91 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

§ 93 (skreślony)