

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„EPOKA”
W WARSZAWIE**

ul. Limanowskiego 11, 02-943 Warszawa

Spis treści

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	4
2.1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA	4
2.2. REJESTR CZŁONKÓW	7
2.3. PRAWA CZŁONKÓW	8
2.4. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	9
2.5. USTANIE CZŁONKOSTWA	11
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	12
4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	14
4.1. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	14
4.2. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	15
4.3. WYNAJEM LOKALI	16
4.4. LOKALE ODZYSKANE	17
4.5. UŻYWANIE LOKALI	17
5. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	18
5.1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	19
5.2. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO	20
5.3. PRZEKSZTAŁCENIE WE WSPÓLNOTĘ MIESZKANIOWĄ	21
6. ZAMIANA LOKALI	22
7. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	22
7.1 ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	26
8. ORGANY SPÓŁDZIELNI	27
8.1. WALNE ZGROMADZENIE	28
8.2. RADA NADZORCZA	33
8.3. ZARZĄD	36
8.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU	38
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	40
10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	41

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Epoka” z siedzibą w Warszawie, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000131744, dalej zwana „Spółdzielnią”.

§1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Epoka”.
2. Spółdzielnia może używać skrótu: SM „Epoka”.
3. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym.
4. Siedzibą Spółdzielni jest Warszawa.

§2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze z późn. zm.,
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm., zwaną dalej „u.s.m.” oraz „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych”,
- 3) innych obowiązujących ustaw,
- 4) niniejszego statutu, zwanego dalej „Statutem”

§3

1. Terenem działania Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych dla realizacji celów statutowych.

§4

Spółdzielnia została założona na czas nieokreślony.

§5

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, nadto Spółdzielnia dąży do polepszania warunków życia członków Spółdzielni poprzez podnoszenie standardu budynków mieszkalnych i infrastruktury Spółdzielni oraz racjonalizowanie kosztów jej działalności.
2. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

§6

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek (tj. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz nieruchomościami wyodrębnionymi, których własność nabyli na podstawie ustawy członkowie Spółdzielni),
 - 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

- 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zapewnianie w budynkach sprawnego funkcjonowania urządzeń i instalacji technicznych służących ogólnym potrzebom mieszkańców,
 - 5) utrzymywanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków wraz z ich otoczeniem oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania przez mieszkańców,
 - 6) prowadzenie racjonalnej i efektywnej gospodarki posiadanymi środkami finansowymi.
2. Przedmiot działalności, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1, 2 i 3 Spółdzielnia realizuje poprzez:
- 1) nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, zwanych dalej w treści „lokalami użytkowymi”, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 2) nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych oraz garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 4) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami:
 - a. stanowiącymi jej mienie,
 - b. stanowiącymi nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
 - c. na mocy umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) nieruchomości,
 - 6) wynajmowanie lub dzierżawienie nieruchomości, w tym lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stanowiących mienie Spółdzielni na rzecz członków lub osób niebędących członkami Spółdzielni.
3. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

2.1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§7

1. Członkiem Spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 3) której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy prawa odrębnej własności

lokalu.

3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
4. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności;
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 3) zawarcia umowy nabycia miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem z zastrzeżeniem ust. 6 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 14 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązana w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności wskazanych w ust. 1 do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej firmę (nazwę),
 - 2) adres zamieszkania, w przypadku osoby prawnej adres siedziby,
 - 3) adres lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - 4) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres w punkcie 3,
 - 5) numer PESEL osoby fizycznej, numer NIP osoby prawnej,
 - 6) ilość osób zamieszkałych,
 - 7) numer telefonu oraz opcjonalnie adres e-mail.
5. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 4 członek Spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie 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, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem Spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

7. Jeżeli prawo określone w ust. 6 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 6 i pozostają członkami Spółdzielni.

§9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności.
2. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
3. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu i przed nabyciem była członkiem Spółdzielni, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, w przypadku osoby prawnej firmę (nazwę),
 - 2) adres zamieszkania, w przypadku osoby prawnej adres siedziby,
 - 3) adres nabytego lokalu w zasobach Spółdzielni,
 - 4) zobowiązanie osoby do stosowania przepisów Statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.
5. Właściciel lokalu składa również kwestionariusz zawierający:
 - 1) imię i nazwisko właściciela, w przypadku osoby prawnej firmę (nazwę),
 - 2) adres zamieszkania, w przypadku osoby prawnej adres siedziby,
 - 3) adres nabytego lokalu,
 - 4) adres korespondencyjny, jeśli jest inny niż w punkcie 3,
 - 5) numer PESEL osoby fizycznej, numer NIP osoby prawnej,
 - 6) ilość osób zamieszkałych,
 - 7) numer telefonu oraz opcjonalnie adres e-mail.
6. Właściciel lokalu przedkłada w Spółdzielni do wglądu akt notarialny będący podstawą nabycia lokalu. Spółdzielnia w swoich ewidencjach odnotowuje: repertorium aktu notarialnego, rodzaj i datę zawarcia umowy oraz numer księgi wieczystej.
7. Deklaracja i kwestionariusz wymienione w ust. 4 i 5 powinny zawierać też zobowiązanie do powiadomienia Spółdzielni o wszelkich zmianach danych zawartych w deklaracji, w terminie 7 dni od zaistniałej zmiany. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
8. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
9. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z datą uchwały Zarządu o przyjęciu.
10. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta

w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu czternastu dni od daty podjęcia uchwały.

11. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. O treści uchwały Rady Nadzorczej, osoba, która wniosła odwołanie, powinna być zawiadomiona w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały. W zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały.
12. Rada Nadzorcza na wniosek zainteresowanego rozpatrzy odwołanie wniesione po upływie określonego w Statucie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a zainteresowany uprawdopodobni, że uchybienie terminu nastąpiło bez jego winy i było spowodowane wyjątkowymi okolicznościami.
13. Jeżeli prawo odrębnej 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, o członkostwie 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, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
14. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami Spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 13 i pozostają członkami Spółdzielni.

2.2. REJESTR CZŁONKÓW

§10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) liczbę porządkową,
 - 2) imiona i nazwiska, a w przypadku osób prawnych ich firmę (nazwę),
 - 3) miejsca zamieszkania (adres), a w przypadku osób prawnych siedzibę (adres),
 - 4) adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż adres miejsca zamieszkania i siedziby,
 - 5) numer telefonu oraz opcjonalnie adres e-mail,
 - 6) dane identyfikacyjne: PESEL a w przypadku osób prawnych NIP,
 - 7) adres i rodzaj prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwać tej osobie prawo,
 - 8) liczbę osób zamieszkałych w lokalu,
 - 9) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
 - 10) wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych albo budowlanych,
 - 11) zmiany danych w tym zakresie;
 - 12) informacje dotyczące zadłużenia członków wobec Spółdzielni,

- 13) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
 - 14) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.3. PRAWA CZŁONKÓW

§11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych – z zastrzeżeniem odrębnych postanowień Statutu,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do zgłaszania projektów uchwał,
- 4) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika,
- 5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 6) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 7) prawo do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo do bezpłatnego wglądu i sporządzania fotokopii lub odpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 2. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, w wysokości skalkulowanej przez Zarząd na podstawie obowiązujących stawek rynkowych,
- 10) prawo zaskarżania do sądu uchwał organów Spółdzielni, w przypadkach przewidzianych przepisami prawa,
- 11) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni, na zasadach i w terminach określonych w Statucie,
- 12) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 13) prawo kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej,

- 14) prawo zawarcia ze Spółdzielnią umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 15) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - b) przeniesienia własności garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych lub umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 16) prawo do zamiany lokalu w trybie określonym w statucie Spółdzielni,
 - 17) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 18) zaznajamiania się w lokalu Spółdzielni z:
 - a) rejestrem członków Spółdzielni,
 - b) własnymi aktami członkowskimi,
 - 19) prawo do korzystania podczas Walnego Zgromadzenia na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta z tym, że osoby, z których pomocy członek korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 20) prawo do ubiegania się o najem lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stanowiących własność Spółdzielni, na zasadach określonych w regulaminach Spółdzielni,
 - 21) prawo do ustanowienia odrębnej własności lokalu (mieszkalnego, użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym) na warunkach określonych w pisemnej umowie ze Spółdzielnią,
 - 22) uzyskania zaświadczenia o stanie prawnym, wartości księgowej i wielkości zajmowanego lokalu,
 - 23) korzystanie z innych praw, określonych w ustawie lub Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 pkt 7, 9 i 10 obejmują wnioski członków uzasadniające działanie w interesie Spółdzielni, a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów. Nie obejmują też prawa zaznajamiania się z treścią dokumentów, których ujawnienie wiązałoby się z naruszeniem przepisów prawa obowiązujących w zakresie ochrony danych osobowych.
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 lub osoba, z którą Spółdzielnia zawarła umowę lub wystawca faktury złoży pisemnie zastrzeżenie, że nie wyraża zgody na ujawnienie w/w dokumentów osobom trzecim. 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.

2.4. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

1. Członek zobowiązany jest w szczególności:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej lub formularzu osobowym,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy albo budowlany - w przypadkach i na warunkach określonych w Statucie,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) korzystać z lokalu zgodnie z przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu w terminie 14 dni od zaistnienia zmiany,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (w stosownym oświadczeniu dot. przydziału) lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu lub jego części – jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności;
- 8) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 9) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 10) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń; jeżeli członek nie wpuszcza do lokalu przedstawiciela Spółdzielni, Spółdzielnia naliczy korzystającemu z lokalu opłatę za zużycie mediów, których odczyt ma być dokonany, za okres objęty odczytem 2-krotność opłaty za poprzedni okres rozliczeniowy,
- 14) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego w terminach uzgodnionych ze Spółdzielnią,
- 16) zawiadomić Spółdzielnię pisemnie o zamiarze lub prowadzeniu działalności gospodarczej w lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo, wraz ze wskazaniem rodzaju tej działalności,
- 17) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie miejsca zamieszkania lub miejsca pobytu w przypadku wynajęcia lub przekazania w użytkowanie lokali i zobowiązać użytkowników tych lokali do przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 18) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,

- 19) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
 - 20) wykonywać inne obowiązki przewidziane w przepisach prawa lub Statucie.
2. Członek Spółdzielni ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Spółdzielni i osobom trzecim związaną z niezgodnym z prawem wykorzystaniem dokumentów uzyskanych ze Spółdzielni.

2.5. USTANIE CZŁONKOSTWA

§13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) śmierci osoby fizycznej będącej członkiem,
 - 2) wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego osoby prawnej będącej członkiem,
 - 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 6) powstania wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie uchwały właścicieli posiadających większośćowy udział w nieruchomości wspólnej lub wyodrębnienia na własność ostatniego lokalu w danym budynku, tj. w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni.

§14

Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia wypowiedzenia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia może być skrócony na wniosek członka oraz za zgodą Zarządu.

§15

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia śmierci.
2. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru ze skutkiem od dnia jej ustania.

§16

1. Skreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni informuje zainteresowanego o ustaniu członkostwa w Spółdzielni na piśmie.
3. Zakwestionowanie ustania członkostwa może nastąpić na drodze postępowania sądowego na podstawie art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes

prawny.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§17

1. Uchwały w sprawie odmowy przyjęcia w poczet członków Spółdzielni albo kształtujące bezpośrednio indywidualne prawa majątkowe członka Spółdzielni, zapadają w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze jest dwuinstancyjne. W stosunku do uchwał Zarządu drugą instancją jest Rada Nadzorcza. W stosunku do uchwał Rady Nadzorczej drugą instancją jest Walne Zgromadzenie.
3. O treści uchwały członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchwały odmowne powinny zawierać uzasadnienie i pouczenie członka o sposobie i terminie wniesienia odwołania oraz uprzedzenie o skutkach niedotrzymania tego terminu.

§18

1. Od uchwały Zarządu członkowi przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o jej podjęciu.
2. W razie niewniesienia przez członka odwołania w terminie, o którym mowa w ust. 1 uchwała staje się ostateczna.
3. W przypadkach uzasadnionych szczególnymi względami Rada Nadzorcza może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie obowiązującego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy.

§19

1. Odwołanie od uchwały Zarządu powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu, nie później jednak niż w ciągu 2 miesięcy.
2. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
3. O uchwale Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym zainteresowany członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

§20

1. Od uchwały Rady Nadzorczej wydanej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia o jej podjęciu.
2. W razie niewniesienia przez członka odwołania w terminie, o którym mowa w ust. 1 uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna.
3. Odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej wydanej w pierwszej instancji powinno być rozpatrzone przez Walne Zgromadzenie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. O terminie Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrzone odwołanie, odwołujący powinien być zawiadomiony pisemnie, co najmniej na 21 dni przed tym terminem.

4. O uchwale Walnego Zgromadzenia członek powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§21

1. Organy Spółdzielni obowiązane są ułatwiać osobom zainteresowanym udział w dotyczącym ich postępowaniu, zapoznać z obowiązującym w Spółdzielni porządkiem prawnym oraz pouczyć o przysługujących im środkach odwoławczych łącznie z prawem kierowania sprawą na drogę postępowania sądowego.
2. Członkom służy prawo wglądu do swoich akt członkowskich oraz uczestniczenia w postępowaniu rozpoznawczym i odwoławczym. Poza zainteresowanym prawo wglądu do akt członkowskich przysługuje wyłącznie organom Spółdzielni rozpatrującym sprawę w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego.
3. Członek uczestniczący w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ma prawo do ustanawiania pełnomocnika, którym może być każda osoba z wyjątkiem członków Zarządu, Rady Nadzorczej i pracowników Spółdzielni.

§22

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

§23

1. Organ odwoławczy może zaskarżoną uchwałę uchylić i wydać inną, albo przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia.
2. Wskazówki organu odwoławczego wiążą organ, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.
3. Na wniosek członka organ odwoławczy może zawiesić postępowanie w sprawie, uzależniając zawieszenie od spełnienia warunku określonego w postępowaniu.
4. Nieobecność na posiedzeniu organu odwoławczego członka, który został prawidłowo powiadomiony o terminie i miejscu posiedzenia, nie wstrzymuje postępowania.

§24

W toku postępowania wewnątrzspółdzielczego obowiązuje forma pisemna. Korespondencja wymaga przesyłki poleconej lub poświadczenia przy jej odbiorze. Adres ostatnio wskazany przez członka jest adresem właściwym dla doręczeń korespondencji. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia przez Członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§25

Od dnia 31 lipca 2007 r. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali ani praw do miejsc postojowych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Jeżeli Spółdzielnia ustanowiła takie prawo przed w/w datą, to prawo to nadal obowiązuje i przysługuje osobom, na rzecz których zostało ustanowione.

§26

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

4.1. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§27

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
6. Ustanowienie hipoteki na lokalach Spółdzielni odnotowuje w rejestrze wymienionym w ust. 5.

§28

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

- w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§29

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 61 Statutu oraz art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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, przepis art. 16 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio – Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§30

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek zapewnienia innego lokalu.

§31

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§32

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2 należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało własnościowe prawo do lokalu.

§33

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym stosuje się odpowiednio postanowienia §27 - §33 Statutu.

4.2. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§34

1. Odrębna własność lokalu powstaje w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności

- lokalu zawartej w formie aktu notarialnego pomiędzy członkiem Spółdzielni i Spółdzielnią.
2. Odrębna własność lokalu może także zostać ustanowiona poprzez jednostronne oświadczenie woli Spółdzielni złożone w formie aktu notarialnego.
 3. 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.
 4. Do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest także wpis do księgi wieczystej.

§35

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna określać w szczególności:

- 1) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

§36

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.

§37

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Postanowienia §83 stosuje się odpowiednio.

§38

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat, o których mowa w §61 lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§39

Przepisy §34 do §39 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

4.3. WYNAJEM LOKALI

§40

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.
7. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§41

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym i faktycznym.
2. Warunki wynajmu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.
3. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

4.4. LOKALE ODZYSKANE

§42

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło prawo przysługującej innej osobie, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu po przeprowadzeniu przetargu i wpłacie ceny rynkowej lub poprzez wynajem.
2. W przypadku braku ofert członków Spółdzielni prawo do nabycia mają osoby niebędące członkami.
3. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
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, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

4.5. UŻYWANIE LOKALI

§43

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub miejsca parkingowego albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca parkingowego, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie

- lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
3. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest do wskazania Spółdzielni na piśmie aktualnego adresu zamieszkania w celach korespondencji, pod rygorem uznania pisma za doręczone z wszelkimi konsekwencjami prawnymi w przypadku zwrotu pisma nieodebranego przez adresata.
 4. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą 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.
 5. Zgody Zarządu wymaga prowadzenie jakiejkolwiek działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym, do którego przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zarówno przez członka jak i osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jak i członków ich rodzin, wspólnie z nimi zamieszkujących.
 6. Wykorzystywanie lokali mieszkalnych na cele użytkowe rodzi obowiązek ponoszenia podwyższonych opłat od całości lub części mieszkania, ustalonych indywidualnie z Zarządem Spółdzielni w zależności od rodzaju prowadzonej działalności.

§44

1. Członek jest zobowiązany utrzymywać przydzielony lokal i pomieszczenia do niego przynależne w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Członek jest także obowiązany dbać i chronić przed dewastacją lub uszkodzeniem części budynku przeznaczonego do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe i korytarze, widny, pomieszczenia strychowe, pralnie i suszarnie oraz wszelkie instalacje i urządzenia techniczne.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody lub sytuacji niebezpiecznej dla zdrowia i życia innych osób zamieszkałych w budynku, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana na żądanie Spółdzielni do niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim mienie, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się stosowany protokół.

§45

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

5. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§46

Członek lub osoba niebędąca członkiem, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo

do lokalu mają prawo wystąpić z pisemnym żądaniem, by Spółdzielnia przeniosła na nich własność lokalu.

§47

1. Pisemne wnioski członków i osób uprawnionych do żądania przeniesienia własności lokali rozpatrywane są w terminie 60 dni od uprawomocnienia się uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
2. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest przekazać na piśmie zainteresowanej osobie decyzję o rozpatrzeniu jej wniosku o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną wraz z informacją o tytule i wysokości należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.
3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej ponosi osoba, na którą przenoszona jest własność.

5.1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§48

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 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 przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 u.s.m.
2. Koszty przeniesienia własności lokalu, a w szczególności koszty:
 - wyceny wartości rynkowej lokalu,
 - zawarcia umowy notarialnej,
 - założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości, czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości, ewidencją gruntów i budynków, w tym prac geodezyjnych, które nie zostaną Spółdzielni zrefundowane,
 - określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach, itp. obciążają członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu, wnioskujących o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpią do umowy przeniesienia własności lokalu.
3. Spłaty kwot, o których mowa w ust. 1 i 2, osoby, o których mowa w ust. 1 zobowiązane są dokonać w terminie ustalonym przez Zarząd.
4. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan

prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek.

§49

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby, niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §48, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż 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.

§50

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

5.2. PRZENIESIENIE UŁAMKOWEGO UDZIAŁU WE WSPÓŁWLASNOŚCI GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO

§51

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe, po dokonaniu przez nią przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego:

- 1) spłaty przypadających na to miejsce postojowe zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty przypadających na to miejsce postojowe zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów garażu wielostanowiskowego, w którym znajduje się miejsce postojowe,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 u.s.m.

§52

Koszty przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego oraz koszty założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej pokrywają w odpowiednich częściach ułamkowych osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi ułamkowy udział we współwłasności tego garażu.

§53

Po śmierci osoby, której przysługuje prawo do miejsca postojowego mają odpowiednie zastosowanie przepisy §49 Statutu.

5.3. PRZEKSZTAŁCENIE WE WSPÓLNOTĘ MIESZKANIOWĄ

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§54

1. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
3. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.

§55

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że

w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. ZAMIANA LOKALI

§56

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

§57

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

§58

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

§59

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

7. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§60

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie u.s.m. mienie jej członków.

2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielem).

§61

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 Statutu. Opłaty te są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
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 oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają prawa udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w powyższych ustępach obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy i podgrzewania wody, centralnego ogrzewania i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy:
 - 1) członków Spółdzielni,
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§62

1. Wysokość opłat, o których mowa w §61, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu gospodarczego,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości,

rozliczania gospodarki ciepłej.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§63

1. Opłaty, o których mowa w §61 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15. dnia każdego miesiąca. Termin ten uważa się za zachowany, jeżeli odpowiednie środki pieniężne wpłyną na rachunek Spółdzielni lub do kasy w siedzibie Spółdzielni.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w §61, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. 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 powiadomić osoby o których mowa w §61, 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.
4. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, gdy dotyczą opłat zależnych od Spółdzielni, ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości, a gdy dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni w nowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Członek Spółdzielni może potrącać należności przysługujące mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu wyłącznie za pisemną zgodą Zarządu.
7. Wpłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych zalicza się w pierwszej kolejności na odsetki.
8. Za opłaty, o których mowa w §61 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
10. Obowiązek uiszczenia opłat na rzecz Spółdzielni powstaje z dniem określonym w uchwale o przydziale lub z dniem określonym w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu, a ustaje po ustaniu członkostwa – po uprzednim przeprowadzeniu remontu w terminie i zakresie ustalonym z Zarządem Spółdzielni lub po zbyciu lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
11. W przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu, użytkownik pozostający w lokalu do czasu jego opróżnienia, zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych w obowiązującej

wysokości.

§64

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają członkom Spółdzielni proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. W takim samym stosunku członkowie Spółdzielni ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Zarząd po uprzedniej akceptacji Rady Nadzorczej.

§65

5. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego, uczestniczy w jej stratach powstałych w tym roku, jak gdyby był nadal jej członkiem. Nie uczestniczy natomiast w powstałych w tym roku stratach Spółdzielni, do której przystąpił.
6. Członek występujący ze Spółdzielni, obowiązany jest do uregulowania w ciągu miesiąca wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

§66

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§67

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale, właścicieli mieszkań, najemców lokali spółdzielczych i obejmują:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) wymianę i naprawę okien i drzwi,
 - 3) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawę przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian

- i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją.
 2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób zajmujących lokal obciąża te osoby.
 3. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości niewymienione powyżej są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§68

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni, gdy wiąże się ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu wartości rynkowej lokalu.

§69

1. Spółdzielnia doręcza pisma wymagające dowodu doręczenia przez swoich pracowników na adres lokalu w zasobach Spółdzielni. Jeżeli jest to niemożliwe, pisma doręcza przez operatora pocztowego na adres lokalu w zasobach Spółdzielni lub na wskazany przez uprawnionego adres do doręczeń. Odbierający pismo potwierdza doręczenie swym podpisem ze wskazaniem daty doręczenia. W razie niemożności doręczenia przez operatora publicznego, przechowuje on pismo przez okres czternastu dni w swojej placówce pocztowej. Operator publiczny zawiadamia o pozostawieniu pisma wraz z informacją o możliwości jego odbioru w terminie siedmiu dni licząc od dnia umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej. W przypadku niepodjęcia przesyłki w terminie siedmiu dni, operator publiczny pozostawia powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki w terminie nie dłuższym niż czternaście dni od daty pierwszego zawiadomienia. Doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia, a pismo pozostawia się w aktach Spółdzielni.
2. Pisma niewymagające dowodu doręczenia wrzuca się do skrzynek oddawczych adresatów w budynkach Spółdzielni.
3. Osoba, której przysługuje prawo do lokalu ponosi koszty doręczeń, jeżeli wskazała adres do doręczeń poza zasobami Spółdzielni lub złożyła oświadczenie o doręczaniu wszystkich pism listem poleconym.

7.1 ROZLICZENIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§70

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.

2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
3. Wartość rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ustala się na dzień wygaśnięcia tego prawa.
4. Z wartości rynkowej lokalu należnej osobie uprawnionej w związku z wygaśnięciem praw do lokalu potrąca się:
 - 1) niewniesioną przez osobę, której prawo wygasło część wkładu budowlanego,
 - 2) kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,
 - 3) kwotę zaległych opłat za używanie lokalu wraz z odsetkami i ewentualnymi kosztami dochodzenia i windykacji zaległych opłat,
 - 4) koszty sporządzenia wyceny wartości rynkowej lokalu.
5. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, które powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa do lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa, następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§71

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w §70 ust. 4 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu i uzyskaniu zapłaty ceny.

8. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§72

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborze do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane

„za” i „przeciw” uchwale.

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

8.1. WALNE ZGROMADZENIE

§73

1. Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie.
2. Członek Spółdzielni może brać udział 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. Pełnomocnictwo powinno zawierać dane osobowe mocodawcy i pełnomocnika, tj. imię nazwisko lub nazwę, adres zamieszkania lub siedziby, numery PESEL lub KRS oraz czytelny podpis mocodawcy. Wzór pełnomocnictwa określa uchwała Zarządu Spółdzielni.
4. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
5. Członek Spółdzielni ma prawo korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z pomocy których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§74

1. Pełnomocnictwo do uczestniczenia na Walnym Zgromadzeniu jest pełnomocnictwem szczególnym, do którego mają zastosowanie art. 98-109 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. - Kodeks Cywilny.
2. Pełnomocnictwo legitymuje pełnomocnika do korzystania z wszelkich praw, jakie Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub Statut przyznaje członkowi Spółdzielni w związku z uczestnictwem w Walnym Zgromadzeniu.
3. Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz pracownicy Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu.

§75

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań, planów finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 5) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości, nabycia i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) coroczne oznaczenie najwyższej kwoty zobowiązań, jakie zaciągnąć może Spółdzielnia,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie Statutu i jego zmian,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) podejmowanie uchwał dotyczących wniosków przekazywanych Walnemu Zgromadzeniu przez inne organy Spółdzielni,
- 13) rozpatrywanie i uchwalanie wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu dotyczących spraw związanych z działalnością Spółdzielni,
- 14) rozpatrywanie spraw zawartych w porządku obrad,
- 15) uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 17) uchwalanie Regulaminu Zarządu,
- 18) wybór i odwoływanie członków Zarządu i Rady Nadzorczej,

§76

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia wyrażone ma być w pisemnym wniosku z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. W przypadku, jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku niezwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
7. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą.

§77

1. O czasie, miejscu i planowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego

Zgromadzenia.

2. Doręczenie członkowi zawiadomienia o terminie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał uważa się za skuteczne, jeśli w terminie określonym w ust. 1 Zarząd wywiesi zawiadomienie w gablotach wewnętrznych budynków mieszkalnych użytkowanych przez Spółdzielnię pod jakimkolwiek tytułem prawnym. Zawiadomienie powinno zawierać informację o prawie do zapoznania się z projektami uchwał i sprawozdaniami. Miejscem dostarczenia członkowi Spółdzielni zawiadomienia o obradach Walnego Zgromadzenia jest gablota wewnętrzna budynku.
3. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§78

1. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z projektami uchwał. Projekty uchwał wykładane są na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed terminem 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 Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§79

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej jego Zastępca lub inny członek Rady Nadzorczej przez nią upoważniony.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący i Sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Po wyborze Prezydium, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie jawne w sprawie przyjęcia porządku obrad.
4. Walne Zgromadzenie może wybrać w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów spośród obecnych członków Spółdzielni będących osobami fizycznymi i pełnomocników członków osób prawnych 3-osobowe komisje wymienione w porządku obrad.
5. Ustala się, że do zadań komisji:
 - 1) **mandatowo-skrutacyjnej** należy sprawdzenie kompletności listy obecności i ważności mandatów pełnomocników osób prawnych członków Spółdzielni oraz przedstawicieli ustawowych osób mających ograniczoną lub w ogóle pozbawionych zdolności do czynności prawnych, dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników przewodniczącemu oraz wykonywanie innych czynności z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,

- 2) **Uchwał i Wniosków** należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia wraz ze wskazaniem organu Spółdzielni odpowiedzialnego za jego realizację oraz na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu rozstrzygnięcia w tym zakresie,
- 3) **wyborczej** należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej lub Zarządu; Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad obejmuje wybór członków Rady Nadzorczej lub Zarządu,
- 4) **statutowej** należy analiza postanowień dotychczas obowiązującego statutu oraz rozpatrzenie wniosków i propozycji dokonania w nim zmian; Komisja jest wybierana, gdy porządek obrad przewiduje dokonanie zmian w statucie.
6. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
7. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
8. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności komisji.
9. Protokoły komisji przekazywane są Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
10. Członek komisji wyborczej lub mandatowo-skrutacyjnej, jeżeli zostanie zgłoszony jako kandydat na członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu i przyjmie kandydowanie, powinien jednocześnie złożyć rezygnację z funkcji członka odpowiedniej komisji. Walne Zgromadzenie w odpowiednim czasie przyjmuje rezygnację i wybiera innego członka w miejsce ustępującego.
11. Dopuszcza się, jeżeli Walne Zgromadzenie tak postanowi zwykłą większością obecnych członków, powierzenie wykonywania zadań komisji przez Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§80

1. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w §77. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
4. Uchwałę Walnego Zgromadzenia uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów z wyjątkiem uchwał, dla podjęcia których wymagana jest większość kwalifikowana. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
 - 2) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji,
 - 3) dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Zarządu przed upływem kadencji,

- 4) dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- do skutecznego podjęcia uchwały potrzebna jest większość 2/3 członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
6. Do podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni potrzebna jest większość 3/4 członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, przy czym likwidacja spółdzielni wymaga zgodnych uchwał na dwóch kolejno po sobie następujących walnych zgromadzeniach w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
7. Do podjęcia uchwały w sprawie określonej w ust. 5 pkt. 3 konieczne jest, aby w głosowaniu uczestniczyło co najmniej 50% ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
8. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, a także w sprawie zmiany Statutu uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
9. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru do organów Spółdzielni oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu, które odbywają się tajnie. Na żądanie 1/5 obecnych Przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach objętych porządkiem obrad z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§81

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwie w obradach bez wyczerpania porządku obrad lub gdy utraci zdolność podejmowania uchwał na skutek braku liczby obecnych członków określonej w §80 ust. 7 Statutu. Uchwała powinna określać termin odroczonego posiedzenia, przypadający nie później niż 30 dni od dnia jej podjęcia.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków Spółdzielni o czasie i miejscu odroczonego posiedzenia Walnego Zgromadzenia co najmniej na 10 dni przed terminem tego posiedzenia. Postanowienie §77 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.

§82

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§83

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem, sprzeczności z postanowieniami Statutu lub jeśli uchwała ta

godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka. Zarząd jest uprawniony do zaskarżenia uchwały na tej samej podstawie, z tym, że w sprawach dotyczących wykluczenia albo wykreślenia członka prawo zaskarżenia uchwały przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

4. 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.
5. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Spółdzielnia lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanowi kuratora dla Spółdzielni.

§84

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania, podejmowania uchwał oraz przeprowadzania wyborów określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

8.2. RADA NADZORCZA

§85

1. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z 3 osób wybieranych spośród członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Ponowny wybór na członka Rady Nadzorczej może mieć miejsce po upływie co najmniej jednej kadencji.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające członkami Zarządu oraz kierownikami określonej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu na piśmie do Komisji Wyborczej podając imię i nazwisko kandydata, a w razie jego

nieobecności należy przedłożyć stosowne oświadczenie wyrażające zgodę tego członka na kandydowanie do Rady Nadzorczej oraz informacje, o których mowa w ust. 8 poniżej.

6. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwa umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwa karno-skarbowe oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
7. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba fizyczna niebędąca członkiem Spółdzielni, umocowana przez osobę prawną.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, w zakresie:
 - 1) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - 2) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 3) pozostawania w sporze ze Spółdzielnią,
 - 4) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - 5) liczby kadencji w Radzie Nadzorczej.

§86

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi do Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawę, roboty i usługi.
2. W przypadku naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu tego członka w pełnieniu funkcji.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonych członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§87

W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce do końca kadencji wchodzi członek wybrany na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§88

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie 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) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 7) uchwalanie zasad:
 - a) rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat,
 - b) ustalania opłat za użytkowanie lokali użytkowych, garaży lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - c) najmu lokali, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz powierzchni wspólnych,
 - d) przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
 - e) pobierania podwyższonych opłat, zależnych od Spółdzielni, za korzystanie z lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - f) ustalania innych opłat w Spółdzielni,
 - g) użytkowania lokali i porządku domowego,
 - h) wydawania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w §11 pkt 9,
 - i) w pozostałych sprawach zastrzeżonych w Statucie do właściwości Rady Nadzorczej,
 - 8) ustalanie wysokości opłat:
 - a) na pokrycie kosztów eksploatacyjnych,
 - b) na pokrycie kosztów administrowania,
 - c) na fundusz remontowy,
 - d) na pokrycie kosztów działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej,
 - e) dotyczących właścicieli lokali użytkowych, z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - f) za inne czynności wykonywane przez Spółdzielnię.
 - 9) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 10) uchwalanie wszelkich regulaminów dotyczących działalności Spółdzielni z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością, zgodnie z art. 6 ust. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 13) podejmowanie uchwał w innych sprawach wniesionych pod obrady Rady Nadzorczej.
2. W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§89

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia,

- na którym dokonano wyboru nowej Rady – w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 2 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie czterech tygodni od dnia zgłoszenia pisemnego wniosku do Prezydium Rady z oznaczeniem w porządku obrad wnioskowanych spraw.
 4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
 5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności 2/3 aktualnej liczby członków Rady.
 6. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
 7. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne zaproszone osoby.
 8. Przewodniczący lub jego zastępca lub sekretarz Rady Nadzorczej na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia zawiadamia członków Rady i osoby zaproszone o posiedzeniu Rady. Zawiadomienie wraz z wyznaczonym porządkiem obrad wysyła się pocztą elektroniczną na wskazany adres email.
 9. Wyniki głosowania jawnego Rady Nadzorczej umieszcza się w protokole posiedzenia z zaznaczeniem jak poszczególni członkowie Rady głosowali.

§90

1. Koszty funkcjonowania Rady Nadzorczej ponosi Spółdzielnia.
2. Wysokość wynagrodzenia przysługującego członkom Rady Nadzorczej oraz zasady jego wypłacania określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§91

Szczegółowy zakres i sposób działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady, jej Prezydium i Komisji określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

8.3. ZARZĄD

§92

1. Zarząd składa się z jednej do dwóch osób wybranych przez Walne Zgromadzenie na 3 letnią kadencję.
2. Zarząd jednoosobowy tworzy Prezes Zarządu. Zarząd dwuosobowy tworzą: Prezes Zarządu i Członek Zarządu.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje i przygotowanie zawodowe z uwzględnieniem znajomości specyfiki działalności spółdzielni mieszkaniowej oraz powinien posiadać umiejętności właściwe dla prawidłowego wykonywania czynności zarządczych w Spółdzielni.
4. Prezesem Zarządu oraz Członkiem Zarządu może być osoba niebędąca członkiem

Spółdzielni.

5. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie powołania lub umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
7. Odwołanie lub zawieszenie Członka Zarządu z pełnionej funkcji nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Do Członków Zarządu stosuje się odpowiednio postanowienia §86.

§93

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Kompetencje niezastrzeżone w Statucie dla innych organów Spółdzielni należą do Zarządu Spółdzielni.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji i czynności niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie do decyzji innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich, z zastrzeżeniem art. 49 ust. 5 Prawo spółdzielcze,
 - 2) sporządzanie projektów kierunków rozwoju działalności gospodarczej i kulturalnej Spółdzielni oraz rocznych planów działalności gospodarczej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Zarządu i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 8) wynajem lokali, w tym użytkowych i powierzchni reklamowej,
 - 9) zawieranie umów dot. zaciągnięcia kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia, jeżeli taka uchwała istnieje,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 12) prowadzenie działalności informacyjnej na rzecz członków Spółdzielni,
 - 13) zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia,
 - 14) udostępnianie na stronie internetowej spółdzielni statutu Spółdzielni, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, a także protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych w terminie 14 dni od daty sporządzenia dokumentu,
 - 15) zatrudnianie i zwalnianie pracowników.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej oraz odpowiada przed tymi organami.

§94

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są

zwoływane przez prezesa Zarządu – w miarę potrzeby. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd swoje funkcje wykonuje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
3. Zarząd zobowiązany jest udzielać odpowiedzi na kierowane do niego pisma członków Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia ich otrzymania, a w sprawach skomplikowanych - w terminie 60 dni.

§95

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Zarząd.
2. W przypadku powołania Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składa jednoosobowo Prezes Zarządu Spółdzielni. Przy takiej sytuacji oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni może składać łącznie dwóch upoważnionych przez Zarząd pełnomocników.
3. W przypadku powołania Zarządu dwuosobowego oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni składają łącznie dwaj członkowie Zarządu Spółdzielni. Przy takiej sytuacji oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni może składać łącznie jeden z członków Zarządu i upoważniony przez Zarząd pełnomocnik.
4. Przy zarządzie jednoosobowym sprawy wynikające ze stosunku członkostwa, w tym przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, dokonywane są przez Radę Nadzorczą.
5. Oświadczenia, o których mowa w ust. 2 i 3 składa się w ten sposób, że pod pieczęcią z nazwą Spółdzielni, osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy i pieczęcie imienne.

§96

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwo do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczegółowych.
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

8.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§97

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu na okres delegacji. Powyższa delegacja nie może trwać dłużej niż 6 miesięcy.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących z wyjątkiem głosowania w sprawie wyboru organów Spółdzielni.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność, konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni, np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 i 5, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
7. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonego Członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
8. 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.
9. Członkowie Zarządu lub likwidator w przypadku niezgłoszenia wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, ponoszą odpowiedzialność kamą stosownie do art. 267 b Prawa spółdzielczego.
10. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej lub likwidator w przypadku, gdy wbrew przepisom ustawy:
 - 1) nie poddają Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udzielają lub udzielają niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszczają go do pełnienia obowiązków lub nie przedkładają stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępniają członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołują Walnego Zgromadzenia,
 - 5) nie przygotowują w terminie dokumentów dotyczących podziału Spółdzielni, o którym mowa w art. 108b Prawa spółdzielczegoponoszą odpowiedzialność karną stosownie do art. 267 c Prawa spółdzielczego.
11. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej lub likwidator, którzy ogłaszają dane nieprawdziwe albo przedstawiają je organom Spółdzielni, władzom państwowym, członkom Spółdzielni lub lustratorowi, ponoszą odpowiedzialność kamą stosownie do art. 267 d Prawa spółdzielczego.

§98

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni

w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej lub prowadzące z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni wspólne gospodarstwo domowe.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§99

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§100

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Najwyższą sumę zobowiązań oznaczyć może Walne Zgromadzenie. O zaciągnięciu przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki decyduje Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

§101

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
4. 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.

§102

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz remontowy,
 - 2) inne fundusze w miarę potrzeby.
3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017 r.

4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
6. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w regulaminach, w oparciu o przepisy ustaw i postanowienia Statutu.

§103

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust. 2, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego oraz z innych funduszy.

§104

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni, o podziale majątku Spółdzielni decyduje uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Byłym członkom Spółdzielni przysługuje prawo uczestniczenia w podziale nierozdysponowanej, w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia, części funduszu zasobowego pozostałej po pokryciu straty bilansowej oraz równowartości sprzedanych składników majątku likwidowanej Spółdzielni, przy czym małżonkowie będący członkami Spółdzielni uczestniczyć mogą w podziale tej części majątku łącznie. W podziale nie uczestniczą byli członkowie, wobec których Spółdzielnia posiada w dacie podjęcia uchwały o likwidacji niezaspokojone roszczenia majątkowe.

10. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§105

Wszystkie organy Spółdzielni mają prawo korzystania z pieczęci z nazwą Spółdzielni w tytule. Treść pieczęci musi zawierać identyfikację organu oraz adres.

§106

1. Od dnia 9 września 2017 r. członkowie Spółdzielni nie wnoszą wpisowego i udziałów.
2. W przypadku ustania członkostwa w wyniku utraty prawa do lokalu byli członkowie Spółdzielni mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały, jeżeli były one wniesione przed 9 września 2017 r.
3. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§107

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku nie przysługuje spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§108

1. Statut został uchwalony uchwałą Walnego Zgromadzenia w dniu _____ r. i zastąpi dotychczasowy Statut.
2. Zmiana Statutu wywołuje skutki prawne z dniem jej wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawne.

.....
Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz Walnego Zgromadzenia