

Załącznik

do Uchwały nr 10/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie z dnia 10 czerwca 2025 r.

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W BRZOSZOWIE

Tekst jednolity

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I	
Postanowienia ogólne	str. 3
ROZDZIAŁ II	
Członkowie Spółdzielni	str. 4
ROZDZIAŁ III	
Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	str. 7
ROZDZIAŁ IV	
Organy Spółdzielni	str. 8
Walne Zgromadzenie	str. 9
Rada Nadzorcza	str. 12
Zarząd	str. 15
Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	str. 17
ROZDZIAŁ V	
Tytuły prawne do lokali	str. 17
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	str. 18
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	str. 21
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego	str. 23
Odrębna własność lokalu	str. 24
Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu	str. 24
ROZDZIAŁ VI	
Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	str. 25
ROZDZIAŁ VII	
Zamiana lokali	str. 26
ROZDZIAŁ VIII	
Gospodarka Spółdzielni	str. 26
Zasady ogólne	str. 26
Zarządzanie nieruchomościami	str. 28
Zasady korzystania z lokali	str. 30
ROZDZIAŁ IX	
Postanowienia końcowe	str. 31

ROZDZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brzozowie i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Brzozów.
3. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Spółdzielnia działa na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn.zm.), zwanej dalej „prawem spółdzielczym”,
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn.zm.), zwanej dalej „ustawą”,
 - 3) innych ustaw mających związek z działalnością Spółdzielni,
 - 4) postanowień niniejszego statutu.

§ 2

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych, stowarzyszeniach i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

§ 3

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek, realizowana przez:
 - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni – PKD 68.20.Z
 - b) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi odrębną własność członków Spółdzielni – PKD 68.20.Z
 - 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, realizowane poprzez zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości – PKD 68.20.Z
 - 3) nabywanie i zagospodarowanie nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z
 - 4) produkcja i dystrybucja energii cieplnej – PKD 35.30.Z
 - 5) wydzierżawianie gruntów stanowiących własność Spółdzielni, lub będących w jej użytkowaniu wieczystym – PKD 68.20.Z
 - 6) prowadzenie działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z przedmiotem działalności Spółdzielni – PKD 68.20.Z
2. Dla realizacji przedmiotu działalności Spółdzielnia podejmuje w szczególności czynności polegające na :
 - 1) nabywaniu potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prowadzeniu innej działalności gospodarczej i inwestycyjnej, wynikającej z potrzeb jej członków oraz polepszającej ich warunki zamieszkania,
 - 3) prowadzeniu i organizowaniu prac remontowych i konserwacyjnych budynków oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) zagospodarowywaniu terenów na potrzeby Spółdzielni,
 - 5) współdziałaniu z organami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi,
3. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie.

4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
5. Organem upoważnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2 jest Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ II

Członkowie Spółdzielni

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeżeli spełnia warunki wskazane w ustawie i statucie.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna z tym, że takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkiem Spółdzielni jest osoba.:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
6. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
7. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) nabycia ekspektatywy własności,
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy złożyła pisemne zapewnienie o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
8. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.
9. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
10. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo

ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych - rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu - nie dłuższego niż 12 miesięcy - wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 6

Spółdzielnia prowadzi rejestr członków oraz mieszkańców nie będących członkami zawierający: imiona i nazwiska, pesel, miejsce zamieszkania, nr telefonu, adres e-mailowy. W odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę.

Ponadto, rejestr zawiera: liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 96 statutu a także datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

§ 7

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, której przysługuje odrębna własność do lokalu jest zgłoszenie - pod rygorem nieważności - deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, pesel, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę, adres oraz nip i nr wpisu w stosownym rejestrze.

2. O przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia.

5. Nie można odmówić przyjęcia do Spółdzielni nabywcy prawa odrębnej własności lokalu oraz spadkobiercom i zapisobiercom.

§ 8

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych;
osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,
- 3) prawo używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
- 4) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, o ile nie pozostaje to w sprzeczności z przepisami powszechnie obowiązującymi,
- 5) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

- 6) prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz przeglądania protokołów posiedzeń organów Spółdzielni,
 - 7) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami wydanymi na jego podstawie,
 - 8) prawo zbierania podpisów w celu spowodowania zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 9) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
 - 10) prawo zaskarżania do sądu wysokości zmiany opłat,
 - 11) prawo do korzystania ze wspólnych terenów, obiektów i wspólnych pomieszczeń Spółdzielni zgodnie z ich przeznaczeniem
2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
 3. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w statucie oraz wysokość opłaty za sporządzanie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) pokryć obciążające członka koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
 - 2) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 4) uiszczać, co miesiąc - do trzydziestego dnia każdego miesiąca - opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji i remontów,
 - b) z tytułu poniesionych, a nie refundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w rejestrze członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
 - 7) niezwłocznie udostępnić lokal w celu wykonania przez Spółdzielnię czynności związanych z przedmiotem działalności Spółdzielni m. in.:
 - a) zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
 - b) usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - c) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
 - d) wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Obowiązki o których mowa w ust. 1 dotyczą również osób nie będących członkami Spółdzielni, użytkującymi faktycznie lokale mieszkalne.

§ 10

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art.24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy.

3. Jeżeli członkowi przysługuje 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.

§ 11

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

§ 12

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za pisemnym wypowiedzeniem złożonym Spółdzielni wobec jej Zarządu w każdym czasie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia.
3. Za datę wystąpienia członka uważa się następną dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 13

Zarząd Spółdzielni, na podstawie stosownej dokumentacji potwierdza ustanie członkostwa dokonując odpowiedniego wpisu w protokole posiedzenia Zarządu. Dokument w postaci stosownego wyciągu z protokołu posiedzenia Zarządu potwierdzającego ustanie członkostwa składa się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania wpisu w rejestrze członków.

ROZDZIAŁ III

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 14

Od uchwał podjętych w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

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

ROZDZIAŁ IV

Organy Spółdzielni

§ 21

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Możliwe jest powołanie innych, niż wymienione w ust. 1 organów społecznych Spółdzielni, na zasadach określonych w art.35 §3 prawa spółdzielczego.
3. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. W skład organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów poparcia.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

Walne Zgromadzenie

§ 22

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 23

Członkowie Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

§ 24

1. Pełnomocnictwo do reprezentowania członka na Walnym Zgromadzeniu powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
2. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
3. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybrany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
5. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Zarząd.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 25

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych Zarządu 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 sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i spółdzielczych oraz występowania z nich,
 - 8) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 11) uchwalanie zmian statutu,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,

- 14) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
 - 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku spółdzielni, stowarzyszeń i organizacji oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
2. Absolutorium poszczególnym członkom Zarządu udzielane jest w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów członków Spółdzielni obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 26

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

§ 27

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem posiedzenia.
2. Zawiadomienie o którym mowa w ust. 1 zawiera również informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Powiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1 w siedzibie Spółdzielni, w gablotach na klatkach schodowych budynków mieszkalnych Spółdzielni, dostarczenie do skrzynek pocztowych mieszkań członków Spółdzielni oraz zawieszenie na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 28

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać:
 - 1) Zarząd,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) członkowie Spółdzielni.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 1 powinny być wykładane na co najmniej czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do piętnastu dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty czytelnymi podpisami co najmniej dziesięciu członków.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał, nie później niż na trzy dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania - pod względem formalnym - do głosowania na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni, w gablotach na klatkach schodowych budynków mieszkalnych Spółdzielni, dostarcza do skrzynek pocztowych mieszkań członków Spółdzielni oraz zawiesza na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 29

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw objętych porządkiem obrad do następnego Walnego Zgromadzenia, zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad a także skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
Członkami uczestniczącymi w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym posiedzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw” czy „wstrzymali się od głosu”.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 30

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 31

1. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalany przez Walne Zgromadzenie.
2. W sprawach związanych z obradowaniem, które nie zostały uregulowane, Walne Zgromadzenie rozstrzyga w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 32

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia - w ciągu czternastu dni od dnia zakończenia posiedzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej - z zachowaniem zasad wynikających z ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd przez co najmniej dziesięć lat.

§ 33

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarządu może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a w razie braku Rady Nadzorczej - pełnomocnik ustanowiony przez Walne Zgromadzenie. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu, na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli uchwała lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia, dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Rada Nadzorcza

§ 34

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 35

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z siedmiu członków.
3. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Kandydatów zgłaszają członkowie Spółdzielni. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie.
5. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej - przed głosowaniem - dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni,
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - d) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - e) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
6. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
7. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów na których nie głosuje.
8. Głos jest nieważny, jeśli:
 - 1) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - 2) karta wyborcza jest przekreślona,
 - 3) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

9. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
10. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponownie wybory spośród tych kandydatów.
11. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. Kandydaci, którzy nie weszli w skład Rady Nadzorczej pozostają zastępcami członków i wchodzi w jej skład w razie zmniejszenia jej liczby do stanu niezgodnego z ustawą lub statutem, wg. kolejności ustalonej w oparciu o największą liczbę głosów oddanych na poszczególne osoby.
12. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie.

§ 36

1. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 37

1. Członkiem Rady Nadzorczej nie może być osoba, która:
 - 1) posiada zadłużenie wobec Spółdzielni wyższe niż miesięczne zobowiązanie,
 - 2) została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo popełnione umyślnie.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami Zarządu i z pracownikami Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 38

1. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie, kolejne kadencje.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowej Rady Nadzorczej lub z upływem kadencji.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu – z dniem złożenia oświadczenia w tej sprawie,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nieusprawiedliwionej nieobecności na więcej niż trzech posiedzeniach Rady Nadzorczej,
 - 5) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 6) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - 7) zalegania z wnoszeniem opłat, o których mowa w § 96 statutu za okres dłuższy niż dwa miesiące.
4. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie określonym w § 28 statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członka Rady Nadzorczej.
5. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat w czasie trwania kadencji wchodzi następny z listy kandydatów, który uzyskał w wyborach największą ilość głosów poparcia. W przypadku braku takiej możliwości, Walne Zgromadzenie wybiera członka Rady na najbliższym posiedzeniu, z ważnością mandatu do końca kadencji.

§ 39

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 2) 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) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Spółdzielni,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) 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,
 - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 11) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 12) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
 - 15) podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
 - 16) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale,
 - 18) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 19) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 20) uchwalanie regulaminu komisji Rady Nadzorczej,
 - 21) uchwalanie regulaminów niezbędnych dla funkcjonowania Spółdzielni, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza ma prawo 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 ze swej działalności sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu.

§ 40

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium w składzie: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe, ustalając zakres ich działalności oraz dokonuje wyboru prezydium tych komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni lub jej pracowników.

§ 41

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na dwa miesiące jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej

- zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia - w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu, w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
 3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej, co najmniej na siedem dni przed posiedzeniem Rady.
 4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej czterech jej członków.
 5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne osoby zaproszone przez Radę.

§ 42

1. Rada Nadzorcza otrzymuje wynagrodzenie w formie ryczałtu miesięcznego w wysokości:
 - 1) 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym roku kalendarzowym – członkowie Prezydium Rady Nadzorczej,
 - 2) 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym roku kalendarzowym – pozostali członkowie Rady Nadzorczej.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest wyłącznie za miesiące w których odbyły się plenarne posiedzenia Rady. Członek Rady Nadzorczej nieobecny na posiedzeniu traci prawo do wynagrodzenia za dany miesiąc.

§ 43

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

Zarząd

§ 44

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 45

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i dwóch członków. Co najmniej jeden z członków Zarządu powoływany jest spośród etatowych pracowników Spółdzielni lub członków Spółdzielni.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i dwóch członków wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu. Odwołanie dokonywane jest w formie pisemnej.
3. Prezes Zarządu wybierany jest - w pierwszej kolejności - spośród mieszkańców Spółdzielni.
4. Członkowie Zarządu, w tym prezes i dwóch członków wybierani są na czas kadencji trwającej 5 lat, licząc od dnia wyboru poszczególnych członków Zarządu.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
6. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę lub zawrzeć umowę prawa cywilnego. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Do Zarządu nie mogą kandydować osoby pozostające z pracownikami Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 46

1. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie do kompetencji innych organów Spółdzielni, a przede wszystkim:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w przypadkach określonych ustawą,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzania Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami i instytucjami,
 - 14) przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
 - 15) podejmowanie uchwał w formie pisemnej w zakresie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach,
 - 16) zabezpieczanie obsługi organizacyjnej i formalno-prawnej posiedzeń Rady Nadzorczej, w tym przygotowywanie materiałów i projektów uchwał.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

§ 47

1. Zarząd działa kolegialnie, na okresowo odbywanych posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu, uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Rozstrzygnięcia Zarządu w formie uchwały wymagają sprawy:
 - 1) ustanawiania praw do lokali,
 - 2) inwestycji mieszkaniowych i towarzyszących,
 - 3) zaciągania kredytów,
 - 4) nabywania, zbywania i likwidacji środków trwałych,
 - 5) przyjęcia sprawozdań, które mają być przedstawione Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) przyjęcia projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 7) określania kierunków bieżącej działalności Spółdzielni,
 - 8) określania obsady pracowników etatowych Spółdzielni,

§ 48

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Zarząd może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni a także pełnomocnictwa do dokonania

- czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
4. Udzielenie przez Zarząd pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 49

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie Nadzorczej ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz firm 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. Zarząd - w terminie czternastu dni - zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.
6. Członkowie Rady Nadzorczej oraz Zarządu odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną zaniechaniem lub działaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni.
7. Spółdzielnia zobowiązana jest ubezpieczyć członków Rady Nadzorczej i Zarządu od odpowiedzialności cywilnej.

ROZDZIAŁ V Tytuły prawne do lokali

§ 50

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności do lokali,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 51

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest to prawo lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.
7. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka, uiszcza on opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub bezpłatne użytkowanie lokalu miałyby wpływać na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 52

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której to prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 53

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie lub statucie Spółdzielni.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 96 statutu za okres co najmniej sześciu miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 96 statutu, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w art. 11 ust. 1¹ i 1² ustawy stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

W przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 1² ustawy, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy, ogłasza nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia opróżnienia lokalu - zgodnie z postanowieniami statutu - przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 54

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, a części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu nieprocesowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1 jest opróżnienie lokalu.

§ 55

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającego na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu chyba, że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wpłaty pomimo nieopráóżnienia lokalu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 96 statutu a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 56

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie - w terminie jednego roku - zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane wskutek rozvodu lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty o których mowa w § 96 statutu.

§ 57

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 58

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych - rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczności czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzyga sąd - osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 96 statutu.

§ 59

W ciągu trzech miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 60

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu, podlegającego przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową - osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa stają się członkami Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 61

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 96 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie sześciu 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.
3. Koszty zawarcia umowy przeniesienia własności oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej pokrywa członek Spółdzielni.
4. Koszty niezbędne dla ustalenia spłaty, o której mowa w ust. 1 obciążają osobę, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie lokalu mieszkalnego.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 62

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 63

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 64

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 65

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty wszelkich długów i opłat związanych z tym lokalem,

- 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
- 3) pokrycia kosztów zawarcia umowy przeniesienia własności oraz kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej.

§ 66

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 65 w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 67

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

§ 68

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 96 statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 69

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

§ 70

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu 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.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 71

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu równowartość rynkową tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu oraz niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, a także innych wymagalnych należności z tytułu opłat za przedmiotowy lokal.

2. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób określony w ust. 1 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w drodze przetargu.

§ 72

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub 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 z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego

§ 73

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych – rozstrzygnięcia dokonuje sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 74

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

§ 75

W pozostałym zakresie dotyczącym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego mają odpowiednio zastosowanie przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Odrębna własność lokalu

§ 76

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 77

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

2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem. Stosowne ustalenia w tym zakresie powinny zostać zawarte w umowie z osobą ubiegającą się o budowę i ustanowienie prawa do lokalu.

§ 78

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy.

§ 79

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 80

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

2. Osobie, której lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Najem lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu

§ 81

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
4. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
5. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 82

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 83

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą. Warunki przetargu powinny obejmować zasadę wyboru osoby fizycznej lub prawnej oferującej najwyższą cenę przy jednoczesnym jak najmniej uciążliwym sposobie eksploatacji lokalu.
3. Warunki wynajmu lokalu użytkowego są określane w umowie zawieranej z najemcą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Zasady i warunki zawierania umów najmu określa uchwała

Rada Nadzorcza.

4. Zamiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty, o których mowa w art. 39 ustawy.

ROZDZIAŁ VI

Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 84

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka lub osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż trzydzieści dni - licząc od dnia jego zamknięcia - przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu. Cenę wywoławczą w drugim przetargu można ustalić w wysokości niższej niż wartość lokalu, jednak nie niższej niż 20 % tej wartości.
4. Jeżeli drugi przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż trzydzieści dni - licząc od dnia jego zamknięcia - Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustaleniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.
5. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji, członek uiszcza opłaty o których mowa w § 96 statutu.

§ 85

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. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię na mocy art. 17¹² ustawy Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.

ROZDZIAŁ VII

Zamiana lokali

§ 86

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

§ 87

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.
3. 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.

4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 88

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 wynajętego.

ROZDZIAŁ VIII Gospodarka Spółdzielni

Zasady ogólne

§ 89

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego i na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica między kosztami a przychodami Spółdzielni z tytułu zarządzania daną nieruchomością zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

§ 90

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości takich członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami.
Warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 91

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd.

§ 92

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków - określonych w odrębnych przepisach – są:

- 1) fundusz udziałowy - powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy - powstający z wpłat wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych - powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym przed datą wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017r.
3. W razie ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca udział członkowski byłego członka zgromadzony na funduszu, o którym mowa w ust. 2, w terminie do trzydziestu dni po dniu zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym był członkiem zgłosił żądanie zwrotu udziału.

§ 93

Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz remontowy - na remonty zasobów mieszkaniowych, powstający z odpisów wnoszonych przez członków Spółdzielni i nie będących członkami właścicieli lokali oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki Spółdzielni zasobami mieszkaniowymi, z uwzględnieniem § 92 ust. 2,
- 2) fundusz inwestycyjny,
- 3) inne fundusze własne - na podstawie uchwały Rady Nadzorczej; szczegółowe zasady gospodarowania tymi funduszami określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 94

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrachunkowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

§ 95

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej, 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.
Może być przeznaczona na:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków - w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - 4) zwiększenie funduszu inwestycyjnego.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego, zgodnie z art. 90 prawa spółdzielczego.

Zarządzanie nieruchomościami

§ 96

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na

ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali), dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz odpisy na fundusz remontowy i fundusz inwestycyjny Spółdzielni.
5. W sprawach związanych z przekształceniem prawa do gruntu, co powoduje zwiększenie wkładów budowlanych i mieszkaniowych decyduje 100% osób uprawnionych, posiadających tytuł prawny do lokalu w obrębie danej nieruchomości.
6. Opłaty, o których mowa powyżej mogą być wykorzystywane wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 97

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości.

§ 98

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 96 jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej,
 - 4) regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - 5) regulaminu rozliczania funduszu inwestycyjnego,
 - 6) regulaminu rozliczania funduszu remontowego.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

§ 99

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, stosownie do zasad wynikających z § 89 ust. 2.
2. Różnica między kosztami a przychodami za wodę, c.o. (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, wg. zasad określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 100

1. Opłaty, o których mowa w § 96 powinny być uiszczane co miesiąc - do dnia trzydziestego każdego miesiąca, z wyjątkiem lutego – do 28 dnia miesiąca. Na żądanie członka - Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej czternaście dni przed upływem terminu wnoszenia opłat - w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni oraz co najmniej trzy miesiące - w przypadku opłat ustalanych przez Spółdzielnię. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej zasadność zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 96 statutu. W przypadku wystąpienia na drogę postępowania sądowego ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza i pobiera ustawowe odsetki. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

§ 101

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 102

1. Za opłaty, o których mowa w § 96 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędących członkami Spółdzielni odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 103

1. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia - odrębnie dla każdej nieruchomości - ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencje i rozliczenia wpływów i wydatków na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na dany lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, według stanu na dzień ustania członkostwa - powstania wspólnoty.
5. Spółdzielnia w przypadkach o których mowa w art. 24¹ i art. 26 ustawy niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

Zasady korzystania z lokali

§ 104

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany:

- 1) wewnętrznej instalacji wodociągowej - do licznika, a tam gdzie nie ma licznika - do pierwszego zaworu,
 - 2) instalacji gazowej - do licznika,
 - 3) instalacji centralnego ogrzewania, z wyjątkiem zaworów i grzejników,
 - 4) instalacji kanalizacyjnej - ograniczonej jedynie do pionu kanalizacyjnego,
 - 5) instalacji elektrycznej - do licznika.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust. 1, o ile posiada na ten cel środki finansowe. Wydatki z tym związane ustala Zarząd, w porozumieniu z Radą Nadzorczą.
 3. Naprawy wewnątrz lokalu niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Za szczególne obowiązki członka w zakresie dokonywania napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymianę okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy 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, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 3. Naprawy wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób zamieszkających obciążają członka Spółdzielni.
 4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
 5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej - Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
 6. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) dokonania odczytów liczników i podzielników kosztów c.o.,
 - 3) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
 7. Szczegółowe zasady napraw wewnątrz lokali określa Rada Nadzorcza - w regulaminie porządku domowego i obowiązków mieszkańców.
 8. Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię - według zasad określonych przepisami ustawy uchwała Rada Nadzorcza.

§ 105

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie - do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 203) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2 - 5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali jest wykonywany przez Spółdzielnię - jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.

3. Jednakże przepisów ustawy wymienionej w ust. 1, o wspólnocie mieszkaniowej oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1 podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali - z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1 występuje Zarząd, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

§ 106

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali - jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni - wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub zmianami przebiegu 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 rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu - płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ IX

Postanowienia końcowe

§ 107

Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 108

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie, z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie

.....