

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”
zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Mińsk Mazowiecki ul. Generała Kazimierza Sosnkowskiego 51.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Terenem działania Spółdzielni jest terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie zarejestrowanego Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze /tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm./, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm./ oraz innych ustaw.
2. Spółdzielnia może zakładać związki rewizyjne albo przystępować do istniejących związków rewizyjnych lub innych związków spółdzielczych.
3. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 4

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu oraz innych potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4/ wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6/ działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
3. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
 - 1/ budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
 - 2/ wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i stanowiska garażowe na zasadach określonych w Statucie.
 - 3/ budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
 - 4/ budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, lub nabytymi na podstawie ustawy, mienia jej członków, zaś dla zaspokojenia potrzeb gospodarczych i kulturalnych członków i ich rodzin prowadzi inną działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 4 ust. 1 Statutu, w interesie swoich członków, a w szczególności może:
 - 1/ nabywać potrzebne jej tereny na własność lub przejmować w użytkowanie wieczyste,
 - 2/ budować lub nabywać urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
 - 3/ zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na

- podstawie umowy zawartej z właścicielami tej nieruchomości,
- 4/ powoływać w miarę potrzeb zakłady własne w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej,
 - 5/ organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc, rozwijać działalność społeczną w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi,
 - 6/ propagować kulturę współżycia społecznego, prowadzić świetlice, kluby, biblioteki, zespoły artystyczne i koła zainteresowań,
 - 7/ prowadzić działalność usługową i handlową, a w szczególności:
 - a) organizować i prowadzić produkcję pomocniczą, związaną z budową
 - b) domów,
 - b) zapewnić nadzór techniczny i inwestorski przy budowie domów,
 - c) organizować zaopatrzenie w materiały budowlane, instalacyjne i inne,
 - d) prowadzić działalność handlową i usługową w zakresie oczekiwanym przez członków,
 - e) prowadzić inne sprawy związane z organizowaniem budowy domów dla członków.
5. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych i fizycznych, spółki handlowe.
6. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
7. Z uwagi na brak w zasobach Spółdzielni lokali mieszkalnych do których przysługiwałyby członkom spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia nie prowadzi działalności określonej w § 3 ust.1 celem ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. Członkostwo w Spółdzielni.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej ekspektatywą własności,
 - c) będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Reprezentowanie osoby nie posiadającej pełnej zdolności do czynności prawnych określają odrębne przepisy.
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo

w Spółdzielni.

6. 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, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, 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.
7. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
8. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Członkiem spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia przez Spółdzielnię. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.

§ 6

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia ekspektatywy własności,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię,
 - 4) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
 - 5) przyjęcia w poczet członków osób wskazanych w § 5 ust. 8 i 9 Statutu.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jego nazwę i siedzibę, a ponadto wskazywać tytuł prawny do lokalu.
3. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
5. *skreślony*

§ 7

1. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków osób, o których mowa w § 5 ust. 8 i 9 Statutu powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd zawiadamia zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia.
2. W razie uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 8

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków - osób prawnych ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Rejestr może zawierać dane o zadłużeniu członka wobec Spółdzielni, przy czym rejestr w tej części mają prawo przeglądać wyłącznie członkowie Spółdzielni.

B. Prawa i obowiązki członków.

§ 10

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 w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3/ prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, a także prawo żądania w trybie przewidzianym w ustawie i Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw oraz prawo zgłaszania w trybie określonym w ustawie i Statucie projektów uchwał oraz poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 4/ prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku Walnego Zgromadzenia, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, a także informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 5/ prawo żądania wydania nieodpłatnie odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,
 - 6/ prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 7/ prawo do przeglądania sprawozdań rocznych i bilansów oraz protokołów lustracji, a także do otrzymania odpłatnie kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty wydania kopii określa Zarząd,
 - 8/ prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9/ prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzpółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 10/ prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 11/ prawo żądania zawarcia umowy ze Spółdzielnią:
 - a) o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - b) o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
 - c) przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
 - 12/ prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni,
 - 13/ prawo wglądu do własnych akt członkowskich, prawo żądania zmiany lub sprostowania przez administratora danych osobowych członka i prawo żądania

wydania odpisów dokumentów zawartych w aktach członkowskich poświadczonych za zgodność odpłatnie, przy czym koszty wydania odpisów określa Zarząd,

- 14/ prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 15/ prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, z zastrzeżeniem treści § 31 ust.1 i 2 Statutu oraz prawo żądania zamiany lokalu zajmowanego na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa na inny lokal, pozostający w dyspozycji Spółdzielni,
 - 16/ prawo do powoływania Samorządów Domowych wspólnie z innymi mieszkańcami budynku na zasadach określonych w regulaminie Samorządów Domowych uchwalonym przez Zarząd Spółdzielni,
 - 17/ prawo otrzymania zaświadczenia o położeniu i wielkości zajmowanego lokalu, tytułu prawnego do lokalu oraz na żądanie członka równowartości przypadającego na ten lokal wkładu po ustaleniu wartości tego wkładu zgodnie z obowiązującymi przepisami na koszt członka.
2. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów określonych w ust. 1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie lub odpisy chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii lub odpisów tych dokumentów nie dłuższy niż 7 dni.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie z uzasadnieniem. 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 daty doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 4. Zaświadczenia, o których mowa w § 10 ust.1 pkt. 17 Spółdzielnia wydaje na podstawie dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej będącej w posiadaniu Spółdzielni na datę wystawienia zaświadczenia.

§ 11

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. *skreślony*
4. wnieść wkład budowlany za wyjątkiem, gdy ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka oraz uzupełnić wkład budowlany w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
5. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
6. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
7. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
8. *skreślony*
9. podporządkowywać się decyzjom organów samorządowych Spółdzielni w zakresie dbałości o mienie Spółdzielni, oraz zmian warunków użytkowania lokali,
10. utrzymać swój lokal w należyтым stanie,

11. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
12. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
13. na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego lokalu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w lokalu członka lub awarii w innych lokalach, a wejście do lokalu członka jest konieczne celem usunięcia tej awarii, ponadto w celu wyposażenia budynku lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji, a także w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, jak również w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
14. zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, a także
 - o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu lub przydziale otrzymanym przez członka na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów,
15. zawiadamiać Spółdzielnię o każdych planowanych pracach remontowo - budowlanych w lokalu, za wyjątkiem odnawiania lokalu, przy czym dokonanie zmian powodujących odstępstwa od projektu budowlanego wymagają zgody Spółdzielni. W przypadku dokonania zmian w lokalu powodujących odstępstwa od projektu budowlanego członek zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego na własny koszt.

C. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 12

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
 2. Od uchwał Zarządu podjętych w pierwszej instancji członek może odwołać się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania uchwały. Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
6. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
7. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze nie ogranicza dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega

umorzeniu.

8. Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
9. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
10. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
11. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
12. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
13. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
14. W przypadku wniesienia pisma lub odwołania przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, a której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu w zasobach pozostających w zarządzaniu przez Spółdzielnię przepisy o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym stosuje się odpowiednio.

D. Wpisowe, udziały członkowskie.

§ 13

skreślony

§ 14

skreślony

E. Ustanie członkostwa.

§ 15

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie.
- 2) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie.
- 3) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie.
- 4) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 5) śmierci członka.
- 6) ustania osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni
- 7) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu, chyba że przysługuje mu w Spółdzielni oprócz odrębnej własności lokalu spółdzielcze własnościowe prawo do innego lokalu.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia przez właścicieli lokali uchwały na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z datą uprawomocnienia się uchwały.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, jeżeli w ciągu 3 miesięcy od wyodrębnienia ostatniego lokalu nie zostanie

podjęta uchwała przez większość właścicieli lokali, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkostwo ustaje następnego dnia po upływie 3 miesięcy.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
5. Członkostwo osoby będącej założycielem spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu, o ile członek założyciel nie złożył wcześniej wypowiedzenia członkostwa.

§ 16

1. Członek, będący założycielem Spółdzielni przed ustanowieniem na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu, a także członek, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym pod rygorem nieważności na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

skreślony

§ 18

skreślony

§ 19

skreślony

§ 20

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.

§ 21

skreślony

§ 22

skreślony

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 23

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 24

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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 rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 25

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

§ 26

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 lub we własność domu jednorodzinnego.

§ 27

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

§ 28

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 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 29

W przypadku długotrwałych zaległości właściciela lokalu w opłatach, o których mowa w § 107, 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. Do Sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 30

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. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy ust 2.
4. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem

spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy

to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie

spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 31

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 prawa do tego lokalu.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

§ 32

skreślony

§ 33

Przepisy §§ 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 i 31 Statutu stosuje się odpowiednio do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

§ 34

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

C. Odrębna własność lokalu.

§ 35

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal

- przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 36

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 35 powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 37

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 35 ust.1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 35 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 35 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 38

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 35 ust.1 Statutu, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 35 ust. 1 Statutu albo nabywcę ekspektatywy własności, a które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. 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.
4. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy określonej w ust. 3.
5. Przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przywalającej na zbycie nieruchomości.

§ 39

1. *skreślony*
2. *skreślony*
3. *skreślony*
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej

członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

5. 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. Przepisy art.42 ustawy Prawo Spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 40

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat 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 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.

§ 41

skreślony

D. Najem lokali.

§ 42

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak członków ubiegających się o ustanowienie powyżej określonego prawa.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust.1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym 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. Spółdzielnia może także wynajmować lokale mieszkalne osobom, których członkostwo ustało, pod warunkiem spłacania przez te osoby zobowiązań wobec Spółdzielni, zaś wystąpienie o eksmisję byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Umowy najmu winny być zawierane na czas oznaczony. W tych przypadkach w miejsce kaucji zatrzymuje się wkład budowlany zwaloryzowany na datę ustania członkostwa, który podlega wypłaceniu po opróżnieniu lokalu w wysokości bez jego dalszej rewaloryzacji lub oprocentowania i po potrąceniu wszelkich zobowiązań najemcy wobec Spółdzielni.
7. Tryb i zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 43

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i miejsca parkingowe wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.

IV. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 44

skreślony

§ 45

Skreślony

I. B. Zamiana lokali.

II. § 46

III. *skreślony*

V. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

§ 47

Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 107 Statutu.

§ 48

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone powyżej, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1/ wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2/ ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1/ określenie zakresu rzeczowego inwestycji za realizację, którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2/ określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3/ określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4/ określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5/ określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6/ dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 49

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 47 stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, wstępnej wysokości

wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku zatwierdza Zarząd w formie uchwały.
3. Jeśli wskutek nie wniesienia w terminie określonym w umowie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, osoba która zawarła umowę o budowę lokalu ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wniesienia przez tę osobę wpłat na wkład w terminach określonych w umowie.

§ 50

Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, w tym kosztów gruntu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 51

skreślony

§ 52

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia z tą osobą umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 53

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa, ustalana w sposób przewidziany w ust. 2 i nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Spółdzielnia ponadto może dokonać potrącenia kwot z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych oraz bezumownego korzystania, kosztów naprawienia szkód w lokalu, a także kosztów odnowienia lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 54

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby, która zawarła umowę o budowę lokalu, wpłacony w całości lub

w części wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu, przy czym osoba zawierająca nową umowę zobowiązana jest wnieść w chwili zawarcia umowy wkład w wysokości, którą Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić na podstawie § 54 ust.1 Statutu.

VI. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 55

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. *skreślony*
3. *skreślony*

§ 56

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 55 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 sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Jeśli do zmiany tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

§ 57

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych przez członków wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowane wyodrębnieniem własności lokali, pozostałe koszty prac przygotowawczych są kosztem własnym Spółdzielni rozliczanym na ogół członków w części nie zrefundowanej przez Skarb Państwa. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Członek wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest zobowiązany wpłacić należność warunkującą tę zmianę tytułu, w tym zaliczkę na wycenę przez rzeczoznawcę majątkowego, w terminie i wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Termin i wysokość zaliczki powinny być podane w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
4. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa ust.3 nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 58

1. Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu

2. Jeśli do zmiany tytułu prawnego do lokalu niezbędne jest ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.

3. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi członek, na którego jest przenoszona własność lokalu.

A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

§ 59

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1/ spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

2/ *skreślony*

3/ spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107 statutu.

§ 60

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, 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.

§ 61

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

§ 62

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 i nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. nr 169, poz. 1387)

§ 63

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.

B. Przekształcenie najmu lokali

§ 64

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130 i 1529).
3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 65

skreślony

§ 66

Zasady zaliczania na poczet wkładu budowlanego wpłaconej przez najemcę kaucji, o której mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe /Dz.U. Nr 119, poz.567 z późn. zm./, jej waloryzacji oraz zwrotu określa art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 67

skreślony

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 68

- 1.1. Organami Spółdzielni są:
 - 1/ Walne Zgromadzenie
 - 2/ Rada Nadzorcza
 - 3/ Zarząd.
- 1.2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
- 1.3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

1.4. *skreślony*

- 1.5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.
6. Członkowie innych niż Zarząd organów otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
- Przewodniczący Rady Nadzorczej 15 %,
 - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej 12%,
 - pozostali członkowie Rady Nadzorczej 10 %
- minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 6 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
8. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6, członkom organu nie przysługuje.

A. Walne Zgromadzenie

§ 69

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 70

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia podlega odczytaniu przez komisję mandatowo-skrutacyjną.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu poprzez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie mający ograniczoną zdolność do czynności prawnych nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą oni udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
Przedstawiciel ten nie może być wybierany na członka Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
5. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związków rewizyjnych, Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków, a także zaproszeni przez Zarząd i Radę Nadzorczą goście i eksperci.

§ 71

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej i społeczno – kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań

- rocznych i bilansu, oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu, a także podjęcie uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu nie udzielono absolutorium, chyba że podjęcie decyzji o odwołaniu, Walne Zgromadzenie przekaże Radzie Nadzorczej,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni,
 - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszu nagród,
 - 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączeń się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
 - 12) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
 - 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, oraz występowania z nich,
 - 15) uchwalanie regulaminów obrad Rady Nadzorczej,
 - 16) decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 17) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 72

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 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.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
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.

§ 73

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania:
 - członkowie Spółdzielni,

- związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza,
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
 3. Zawiadomienia dokonuje się poprzez wywieszenie pisemnych zawiadomień na tablicach ogłoszeń umieszczonych na klatkach schodowych w budynkach pozostających w zarządzaniu przez Spółdzielnię i w biurze Spółdzielni, a także poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Ponadto zawiadamia się listownie Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 74

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwał 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.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni na co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 75

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków spółdzielni.
4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
5. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 76

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.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób. Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - d) sprawdzanie zgodności list pełnomocnictw ze złożonymi dokumentami osób fizycznych.
 - 2) Komisję wyborczą, w składzie 3 osób. Do zadań komisji należy odczytanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości
 - 3) Komisję wnioskową w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie,
 - 4) Inne komisje w miarę potrzeby
4. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
7. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 77

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.

6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 78

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

§ 79

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 5 spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 74 ust. 2 Statutu.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej, którzy pełnili funkcję członka Rady Nadzorczej przez dwie kolejne po sobie kadencje mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej po upływie co najmniej jednej następnej kadencji.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 74 ust.2.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imię i nazwisko osób zgłaszających,
 - zgoda kandydata na kandydowanie.

9. Zarząd sporządza listę zgłaszanych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnego Zgromadzenia.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem informacji dotyczących:
- zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej (w tym liczby kolejnych kadencji przed wyborami).
- Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
11. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
12. 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.
13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
14. Głos jest nieważny, jeżeli:
- a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
16. W przypadku jeżeli w wyniku wyborów dwie lub więcej osób w ramach pozostałych do obsadzenia miejsc członków Rady Nadzorczej uzyskało równą liczbę głosów, co spowodowałoby, że liczba osób wybranych przekroczyłaby liczbę mandatów, przeprowadza się głosowanie dodatkowe, a na karcie do głosowania zostają umieszczeni kandydaci, którzy w poprzednim głosowaniu uzyskali równą ilość głosów.
17. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
18. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
19. Postanowienia § 79 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.
20. W przypadku powstania wakatu wśród członków Rady Nadzorczej na zwolnione miejsce wchodzi kandydat do Rady Nadzorczej danej kadencji, który uzyskał w kolejności największą liczbę głosów podczas wyborów.

§ 80

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 sposób określony w statucie, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 81

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, w tym wypadku nie stosuje się § 75 statutu.

§ 82

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 73 dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.
3. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 83

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
 2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
 3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
 4. W celu sporządzenia protokołu obrad Walnego Zgromadzenia jego przebieg może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym należy uprzedzić członków uczestniczących w obradach. Zapis dźwiękowy należy przechowywać do czasu sporządzenia i podpisania przez Przewodniczącego i Sekretarza protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia.
 5. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym.
- W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 84

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 bądź w postępowaniu o jej uchylenie albo nieważność uchwały.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości mogą zaskarżyć wyłącznie osoby, których praw majątkowych uchwała dotyczy.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, a Spółdzielnię, w której nie powołuje się 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 ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

B. Rada Nadzorcza.

§ 85

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków.
4. 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.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 86

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 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) *skreślony*
 - 7) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) 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,
 - 11) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 12) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie

w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,

- 13) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 14) uchwalanie regulaminu czynności Zarządu związanych z powstaniem, utratą oraz ustaniem członkostwa w Spółdzielni, a także ustanawiania praw do lokali,
 - 15) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 16) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 17) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów budowlanych,
 - 18) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 19) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 20) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 21) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
 - 22) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - 23) uchwalanie regulaminu komisji Rady,
 - 24) uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do należytego wykonywania zarządu zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w zarządzie Spółdzielni,
 - 25) uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do należytego wykonywania zarządu zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w zarządzie Spółdzielni,
 - 26) wybór delegatów na Zjazd Spółdzielczy,
 - 27) podejmowanie uchwał w sprawie obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni, a także zwracać się do członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni o udzielenie niezbędnych informacji.

§ 87

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą upływu kadencji na którą członek Rady Nadzorczej został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a. odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu.
 - b. zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia
 - c. ustania członkostwa w Spółdzielni

§ 88

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium komisji.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Za udział w posiedzeniach prezydium i komisji przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w Statucie, o ile w danym miesiącu nie odbyło się plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej.

§ 89

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 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 (łącznie z projektami uchwał) co najmniej na 3. dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby

§ 90

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

C. Zarząd.

§ 91

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym prezesa, zastępcy prezesa i członka Zarządu.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium (§ 71 pkt. 2).
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów kodeksu pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. *skreślony*

§ 92

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali oraz czynności dotyczących powstania, utraty lub ustania członkostwa, a także zawierania umów o budowę lokali, o ustanowienie odrębnej własności lokali, o przeniesienie własności lokali, o dzierżawę i użyczenie gruntów,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów, oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami administracji rządowej i samorządowej.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
4. Prezes Zarządu jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.

§ 93

skreślony

§ 94

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

§ 95

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

§ 96

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

D. 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 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 przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady 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, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Zarząd w terminie zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§ 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.

§ 99

skreślony

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Zasady ogólne.

§ 100

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 101

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 102

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

§ 103

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) *skreślony*
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 104

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 105

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi tj. fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

B. Inwestycje mieszkaniowe

§ 106

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców) na rzecz, których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,

- 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
- 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
- 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

1.3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza

IV. C. Zarządzanie nieruchomościami.

§ 107

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub są członkami na podstawie § 5 ust. 9 Statutu, 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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana 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, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do 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, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 108

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 107 ust. 1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
5. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
 - 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt1 określone przez Radę Nadzorczą.

§ 109

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. *skreślony*
4. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
5. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
6. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 110

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
 - 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków – budynek,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami

mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),

- 4) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
2. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
- 1) budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nie równorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 111

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy 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 od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka spółdzielni.
4. Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomościami nie wymienione w ust. 1 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 112

skreślony

§ 113

1. Opłaty, o których mowa w § 107 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest powiadomić osoby wskazane w § 107 ust. 1 - 4 Statutu co najmniej na

3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, termin do zawiadomienia wynosi 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.

4. Za opłaty, o których mowa w § 107 ust. 1 - 4 Statutu odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu w granicach do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 114

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane 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.
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.

V.

VI.

VII. D. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

§ 115

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

IX. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 116

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu stają się skuteczne z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

2. Osoby, które uzyskały członkostwo na skutek wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze od 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących udziałów i wpisowego nie stosuje się.
3. Jeżeli członkostwo ustało przed 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
4. Po śmierci członka udziały, o których mowa w § 116 ust. 3 Statutu Spółdzielni wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.
5. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 117

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie zastosowanie mają postanowienia ustaw; prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz inne przepisy ogólnie obowiązujące.

Tekst jednolity opracowano na podstawie:
 Uchwały nr 7/2007 Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Mińsku Mazowieckim z dnia 28 listopada 2007 r.; Uchwał nr 7/2008 i 8/2008 Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” z dnia 29 maja 2008r.; Uchwały nr 7/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Mińsku Mazowieckim z dnia 29 czerwca 2016 r.; Uchwały nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Mińsku Mazowieckim z dnia 27 czerwca 2018 r.; Uchwały nr 8/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Mińsku Mazowieckim z dnia 13 czerwca 2025 r.