

S T A T U T

GDYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.....	3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	6
2.1 Członkostwo w Spółdzielni.....	6
2.2 Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków.....	8
2.3 Prawa członków Spółdzielni.....	9
2.4 Obowiązki członków.....	10
2.5 Ustanie członkostwa.....	12
2.6 Wpisowe i udziały.....	13
2.7 Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	13
3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	14
3.1 Zasady ogólne.....	14
3.2 Inwestycje mieszkaniowe.....	16
4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	17
4.1 Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	18
4.2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.....	27
4.3 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.....	32
4.4 Prawo odrębnej własności lokalu.....	34
4.5 Najem lokalu.....	38
5. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH.....	38
5.1 Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.....	39
5.2 Zamiana lokali.....	40
6. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY.....	40
7. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	44
8. WALNE ZGROMADZENIE.....	46
9. RADA NADZORCZA.....	58
10. ZARZĄD.....	62
11. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	64
12. RADY OSIEDLI.....	65
13. ZEBRANIE OSIEDŁOWE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI.....	67
14. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	69

S T A T U T

GDYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GDYNI

Opracowany w oparciu o następujące akty prawne:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zwaną dalej u.s.m.
- Ustawę z dnia 24 czerwca 94r. o własności lokali
- Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego
- Ustawę z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji banków wypłaconych premii gwarancyjnych oraz zmianie niektórych ustaw
- Ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego
- Ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:
GDYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto GDYNIA, ul. Helska 8, kod pocztowy 81-056.
3. Spółdzielnia działa na terenie miasta Gdyni i gmin przyległych.
4. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia jest założonym w 1928 roku dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia może się stowarzyszyć z innymi podmiotami dla realizacji wspólnych celów gospodarczych.
3. Współdziałanie Spółdzielni z innymi organizacjami następuje na podstawie umowy.
4. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, oraz zarejestrowanego statutu.

§ 4

1. Celem Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwanej dalej „Spółdzielnią” jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

§ 5

1. 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.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,

- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącymi członkami spółdzielni.
- 4) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin,
- 5) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych i garaży),
- 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków,
- 8) zarządzanie lub administrowanie nieruchomością nie stanowiącą mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
- 9) prowadzenie działalności gospodarczej w ramach zarządzania nieruchomościami przyczyniającej się do spadku ogólnych kosztów poprzez :
 - a) najem lokali użytkowych, garaży stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej w interesie i z korzyścią dla swoich członków poprzez przystąpienie do związków gospodarczych,
 - c) nabywanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - d) obrót środkami pieniężnymi w banku poprzez lokowanie nadwyżek na rynku finansowym (lokaty, papiery wartościowe),
 - e) dzierżawę terenów i innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz społecznej. Dzierżawę powierzchni pod reklamę w nieruchomościach stanowiących własność Spółdzielni.

§ 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Spółdzielni :

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 7

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia, lub mienia jej członków na podstawie stosownej umowy zawartej z właścicielem, lub współwłaścicielami tej nieruchomości.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 9

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Przepisy §8 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
 3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
 4. Zarząd Spółdzielni zawiadamia na piśmie osobę fizyczną lub prawną o nabyciu członkostwa w Spółdzielni mieszkaniowej wraz z podaniem numeru członkowskiego w terminie 30 dni od uzyskania informacji o zdarzeniu prawnym będącym podstawą uzyskania członkostwa.

§ 10

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsca zamieszkania. W odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę powstania członkostwa lub przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI WŁAŚCICIELA LOKALU.

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, oraz datę i miejsce urodzenia, miejsce zamieszkania, PESEL, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę i siedzibę,
 - 2) uchylony
 - 3) inne dane według wzoru ustalonego przez Spółdzielnię.Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych, lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu i numeru protokołu posiedzenia tego organu.
4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od jej podjęcia.

5. W razie podjęcia uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie odmowy oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia.
O podjętej decyzji Rada Nadzorcza zawiadamia osobę zainteresowaną w terminie 14 dni.
6. Decyzja Rady Nadzorczej dotycząca spraw związanych z przyjęciem w poczet członków jest ostateczna w toku postępowania wewnątrzspółdzielczego.

§ 12 - uchylony

§ 13

Szczegółowy tryb przyjmowania w poczet członków oraz stwierdzania członkostwa, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2.3. PRAWA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) przeglądania lub otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokółów obrad organów Spółdzielni, protokółów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te ustala Zarząd Spółdzielni,
 - 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 5) zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,

- 6) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w terminach określonych w statucie lub do sądu,
 - 7) do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
 - 8) żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
 - 9) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 10) do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 11) korzystania z innych praw określonych w statucie,
2. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.
 3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesami Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyjaśniona na piśmie.
 4. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.4. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 15

Członek obowiązany jest:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz zasad współżycia społecznego,
2. uchylony

3. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
Termin wniesienia wkładu wynosi 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przez Zarząd przedłużony,
4. uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
5. uchylony
6. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w aktach członkowskich,
7. korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym przez Spółdzielnię,
8. zawiadomić właściwą Administrację Osiedla o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
9. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jej zabezpieczenie,
12. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
13. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
14. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
15. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
16. przenieść się na żądanie i koszt Spółdzielni z zajmowanego lokalu spółdzielczego do lokalu zamiennego, jeżeli rodzaj remontu lub modernizacji budynku lub lokalu tego wymaga,
17. zwolnić zajmowany lokal razem z osobami wspólnie zamieszkującymi i przekazać do dyspozycji Spółdzielni w terminie 3 miesięcy po wygaśnięciu prawa, jakie do tego lokalu przysługiwało,
18. wykonywać inne obowiązki określone w ustawie Prawo Spółdzielcze, u.s.m., niniejszym statucie Spółdzielni lub regulaminach,
19. obowiązki określone w punktach 13 – 17 podlegają procedurze określonej w art. 6¹ u.s.m.

2.5. USTANIE CZŁONKOSTWA

§16

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m;
 - 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 u.s.m. i art. 26 u.s.m.. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w 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.
4. Spółdzielnia zawiadamia byłego członka o ustaniu członkostwa w Spółdzielni w terminie 30 dni od uzyskania informacji o zdarzeniu prawnym będącym podstawą ustania członkostwa.

§ 17

1. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi Spółdzielni, które pod rygorem nieważności winno być dokonane w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia członkostwa wynosi 14 dni i rozpoczyna bieg od następnego dnia po złożeniu wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

4. Okres wypowiedzenia może ulec skróceniu za obopólną zgodą stron, tj. członka i Spółdzielni.

§ 18 - uchylony

§ 19 - uchylony

§20

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

§ 21 – uchylony

2.6. WPISOWE I UDZIAŁY – UCHYLONY

§ 22 - uchylony

2.7. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 23

1. Od uchwały w sprawach między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa są rozstrzygane przez Zarząd Spółdzielni w terminie do 2 miesięcy od daty ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji, a w razie podjęcia decyzji odmownej winien podać uzasadnienie i pouczyć członka o przysługującym mu prawie odwołania a także o skutkach nie zachowania terminu do wniesienia środka odwoławczego.
3. Od decyzji Zarządu członkowi przysługuje w terminie 14 dni od daty jej otrzymania prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej, która obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji podjętej przez Radę Nadzorczą członek Spółdzielni winien być powiadomiony na piśmie najpóźniej w terminie 14 dni od daty jej podjęcia. W przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji odmownej należy odwołującemu się doręczyć odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.

- Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej, podjętej w pierwszej instancji przysługuje członkowi prawo odwołania się do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być złożone w terminie 30 dni od dnia doręczenia uchwały i rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
 5. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
 6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jako organu drugiej instancji jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
 7. uchylony.

3. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

3.1 ZASADY OGÓLNE

§ 24

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne;
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
4. Ponadto Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.
 Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty lokali użytkowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty eksploatacji.

- 4a. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 u.s.m.,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
7. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się w szczególności na:
 - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
 - b) zwiększenie funduszu remontowego lub zasobowego Spółdzielni,
 - c) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
8. Stratę bilansową pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.
9. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
10. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania wszystkimi funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Nie dotyczy to funduszu świadczeń socjalnych.
11. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
 - 1) roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
 - 2) roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
 - 3) przepis ust. 2 i ust. 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.

12. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

3.2. INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 25

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe, jeżeli wynikają one z kierunków rozwoju działalności gospodarczej uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
3. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.
4. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 25 ust. 3 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.

Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie 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).
Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
5. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w ust. 3, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
 6. Jeśli skutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 26

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

2. Pozostają w mocy ustanowione przed dniem 31 lipca 2007 roku na rzecz członków spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu, a także do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

4.1 SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 27

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni-osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
11. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
12. Roszczenie, o którym mowa w ust. 11, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 28

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie oraz terminie jego wpłaty,
 - 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 warunków rozwiązania umowy o budowę,
 - 5) przewidywany czas oddania lokalu do używania członkowi,
 - 6) inne postanowienia ustalone przez strony.

2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 29

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 28 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego, lub ustanowienie lokatorskiego prawa do 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.
4. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
5. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
6. 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.

7. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 31

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, (z zastrzeżeniem art. 11 ust. 2⁵ u.s.m.) przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez wywieszenie ogłoszenia w biurach Spółdzielni oraz poprzez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.;
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
4. Wartością rynkową w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.)
5. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin ustalony przez Radę Nadzorczą.

§ 31¹

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, realizująca roszczenie w trybie określonym art. 15 u.s.m. wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa.

§ 32

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Warunkiem wypłaty osobom uprawnionym wierzytelności określonej w ust. 1 jest wniesienie wartości rynkowej lokalu przez osobę nabywającą prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego w wyniku przeprowadzonego przetargu.
3. Należności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wartości rynkowej lokalu przez osobę nabywającą prawo odrębnej własności.

§ 33

1. Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 ust. 2 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
2. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 86 i 87 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 34

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

§ 35

Warunkiem wypłaty, o której mowa w § 32 jest opróżnienie lokalu.

§ 35¹

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 31, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie,

wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2⁷ pkt. 1 u.s.m., z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 36

Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu jest nieważna.

§ 37

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 23 ust.1 pkt.1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa – jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 86,
 - 4) wpłaty, o których mowa w punkcie 1, 2 i 3 członek obowiązany jest uiścić do Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
- 1¹. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że:

- nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub
 - Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust.1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 3. Decyzję o przekształceniu prawa do lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 38

Wpływy ze spłat przypadającej na lokal części umorzenia kredytu, o ile Spółdzielnia skorzystała ze środków publicznych lub innych środków, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego ten lokal.

§ 39

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 u.s.m., jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 u.s.m. oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 40

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

§ 41

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

§ 42

1. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 u.s.m., w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 u.s.m. zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie art. 15 ust. 2 u.s.m. zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.
3. Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 3 u.s.m., staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.

§ 43

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie art. 15 ust. 2 u.s.m. zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.

§ 44

W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w art. 15 ust. 3 u.s.m., Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² u.s.m.

§ 45

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobie, której to prawo przysługiwało oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

4.2 SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 46

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Czynności prawne, w wyniku których nastąpiło ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dokonane po dniu 31 lipca 2007 r. bez zachowania formy aktu notarialnego, są ważne.

§ 47

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

§ 48

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

§ 49

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

§ 50

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo notarialny akt poświadczenia dziedziczenia.

2. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas mogą oni:
 - a) dokonać działu spadku stwierdzającego, któremu ze spadkobierców przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - b) powinni wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, 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.
3. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, to nie przysługuje mu czynne i biernie prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.
4. W razie śmierci jednego z małżonków, któremu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 51

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 86 i 87 rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącej korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 52

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaka Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości określonej w ust. 1 i 2 jest opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą w terminie 3 miesięcy. Jeśli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności, o której mowa w ust. 1 i 2 następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 53

1. W przypadku, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 52 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 54

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

§ 55

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 miałoby 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.

§ 56

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 86.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności, lub wieczystego użytkowania gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 57

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 56, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 58

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.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu, 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).

§ 59

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.

4.3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 60

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba, że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 61

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

§ 62

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 63

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego opłat, o których mowa w § 56 ust. 1i 1¹ statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności, wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby zgodnie z § 56 ust. 4 i 5 statutu.

§ 64

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu, nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 65

Przepisy art. 17¹ ust 6, 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶ - 17⁷, art. 17⁹ – 17¹³ i art. 17¹⁶ – 17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio.

4.4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 66

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 67

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust.1 u.s.m, 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.

§ 68

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., 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.
4. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.

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.

Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie osoby uprawnionej należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 69

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust.1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 70

Przeniesienie własności lokalu na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 71

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

§ 72

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art 3 u.s.m.

§ 73

Właściciel lokalu niebędący 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.

§ 74

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.

§ 75

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 u.s.m.

§ 76

Przepisy § 72 -74 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

4.5. NAJEM LOKALU

§ 77

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym osobom fizycznym i prawnym – członkom Spółdzielni lub osobom spoza Spółdzielni.
2. Najemca lokali, o których mowa w ust. 1 obowiązany jest wynajmowany lokal używać zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Zasady najmu lokali określonych w ust. 1, a także garaży, lub miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może również oddać w najem mieszkanie budowane ze środków Spółdzielni z przeznaczeniem na wynajem. Spółdzielnia może także wynajmować lokale mieszkalne uprzednio wynajmowane.
5. Ilość mieszkań oddawanych corocznie w najem ustala Rada Nadzorcza.
6. Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu, kaucji i innych opłat, termin najmu, przedmiot najmu, określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.
7. Umowa powinna być sporządzona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
9. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
10. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o najem.
11. Do najmu lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.)

5. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

5.1 ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

§ 78

1. Uchylony
2. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrywania kosztów budowy lokalu
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowo wybudowanych prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
W kolejności ustalonej zgodnie z ust.2 osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 i 2 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom.
Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności.

§ 79

Tryb przyjmowania w poczet członków osób, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5.2. ZAMIANA LOKALI

§ 80

Członkowie Spółdzielni mogą za zgodą Zarządu dokonywać zamiany między sobą zajmowanych lokali, jak również zamiany mieszkań z członkami innych Spółdzielni, najemcami lokali należących do zasobów gminy lub innego dysponenta stale wynajmującego lokale, a także właścicielami lokali stanowiącymi odrębną własność.

§ 81

Zamiana mieszkań między członkami Spółdzielni a osobami, o których mowa w § 80 uzależniona jest od wyrażenia zgody dysponenta zamienianych lokali.

§ 82

Zamiana mieszkania na lokal mieszkalny stanowiący odrębną własność bądź o statusie własnościowego prawa wymaga przeniesienia praw w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

§ 83

1. Spółdzielnia w miarę możliwości pomaga członkom w realizacji wniosków o zamianę mieszkań.
2. Szczegółowe zasady zamiany lokali, o których mowa w § 81 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

6. UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

§ 84

1. Otrzymany przez członka lokal może być używany wyłącznie na cele określone w umowie.
2. Zmiana sposobu używania lokalu jest uzależniona od zgody Zarządu i uzyskanego pozwolenia zgodnie z Prawem Budowlanym.

§ 85

Szczegółowe zasady używania lokali w budynkach Spółdzielni, a także napraw wewnątrz lokali, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 86

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze, własnościowe prawa do garaży oraz prawa do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. 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 lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 4 u.s.m.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, lub osiedlu.
Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m, o której mowa w ust. 4.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 i 3 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji i remonty dźwigów, opłatę za eksploatację sieci RTV, oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 oraz ust. 5 ustala się na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Zasady ustalania wielkości powierzchni użytkowej lokalu określone są w regulaminie, o którym mowa w ust. 11. Wysokość opłat ustala się zgodnie z zasadami określonymi w ust. 10.
8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na cele określone w § 24 ust. 7 statutu.
9. Za opłaty, o których, mowa w ust. 1 - 5 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby określone w art. 4 ust. 6 i 6¹ u.s.m.
10. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 § 86 jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
11. Szczegółowe zasady ustalania planów kosztów zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 87

Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu i odsetek zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie.

§ 88

1. Opłaty, o których mowa w § 86 i 87, osoby wymienione w § 86 ust. 1-5 uiszczają co miesiąc z góry do 15 -go każdego dnia miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których w ust. 1, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- 2¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Postanowienie ust.2 zdanie drugie stosuje się.

3. Osoby określone w § 86 ust. 1-5 mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej, a w przypadku członków Spółdzielni również w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

W przypadku wystąpienia na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub bezpośrednio na drogę sądową ponoszą oni opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w nowej (zmienionej) wysokości, zaś opłaty zależne od Spółdzielni – w dotychczasowej wysokości.

4. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki za opóźnienie, zgodnie z obowiązującą ustawą.

§ 89

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwała właściwa Rada Osiedla.

§ 90

1. Dodatkowe wyposażenie lokalu to nakłady poniesione przez członka z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Wartość nakładów poczynionych z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu nie jest zaliczane na wkład mieszkaniowy lub budowlany.
3. Dodatkowe wyposażenie lokalu stanowi własność członka i podlega rozliczeniu przez członka opuszczającego z członkiem obejmującym lokal. W przypadku braku porozumienia, pośrednikiem może być Zarząd Spółdzielni.

§ 91

1. Spółdzielnia realizując zadania określone w § 5 statutu prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Zasady rozliczenia kosztów tej działalności i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

7. ORGANY SPÓŁDZIELNI

7.1 PRZEPISY OGÓLNE

§ 92

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
 - 4) Rady Osiedli,
 - 5) Zebrania Osiedlowe Członków Spółdzielni.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 3 i 4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni i przy nieograniczonej liczbie kandydatów.
 - 2¹. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na Zjazd Związku, oraz na Kongres Spółdzielczości dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu, do którego przeprowadzone są wybory.
Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej. Uprawnieni do głosowania wpisują „X” obok nazwiska kandydata, na którego głosują. Jeżeli znakiem tym zostanie oznaczona większa liczba kandydatów niż na liście sporządzonej przez Zarząd, karta jest nieważna.
Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić, na kogo głosujący oddał głos.
Karta jest nieważna, jeśli jest przekreślona, lub zawiera dopisane nazwiska.
 - 2². Karty wyborcze uprawnionym osobom wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący części walnego zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart.

- 2³. Po zakończeniu oddawania głosów komisja, o której mowa w ust. 2² otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów oraz liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów.
- 2⁴. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu części Walnego Zgromadzenia. Wyniki głosowania części Walnego Zgromadzenia podpisują przewodniczący oraz sekretarz części Walnego Zgromadzenia.
3. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje także w głosowaniu tajnym.
4. Członkowie Zarządu mogą być wybierani spośród osób niebędących członkami Spółdzielni.
5. Za wybranych uważa się kandydatów, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, przy czym liczba wybieranych nie może przekroczyć liczby członków danego organu określonej w statucie Spółdzielni.
- W przypadku, gdy dwóch lub więcej kandydatów otrzyma równą liczbę głosów, mandat zostaje nie obsadzony.
- Wybory na nie obsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, a do Rad Osiedli na najbliższym Zebraniu Osiedlowym Członków Spółdzielni.
6. Do podejmowania uchwał przez te organy wymagana jest zwykła większość głosów ważnych, chyba, że ustawa i Statut stanowią inaczej.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględniane są tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób podejmowania uchwał określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy dla tych organów.
9. Członkowie organów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 4 mają prawo do wynagrodzenia za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
10. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 9 przysługuje:
- 1) przewodniczącemu Rady Nadzorczej w wysokości 95%,
 - 2) członkom Prezydium Rady Nadzorczej w wysokości 82%,
 - 3) pozostałym członkom Rady Nadzorczej w wysokości 66%,
 - 4) przewodniczącym Rad Osiedli w wysokości 66%,
 - 5) pozostałym członkom Rady Osiedli w wysokości 32%
- minimalnego wynagrodzenia o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli płatne są do piątego dnia następnego miesiąca, za miesiące, w których odbywają się posiedzenia tych organów.

11. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenia członków organów określonych w ust. 1 pkt 2 i 4 się nie odbywają, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 10 nie przysługuje.

8. WALNE ZGROMADZENIE

§ 93

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie działa na podstawie:
 - a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 z późn. zm.),
 - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 z późn. zm.),
 - c) ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 875),
 - d) Statutu Spółdzielni.
3. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
Pełnomocnictwo powinno spełniać wymogi przepisów kodeksu cywilnego oraz zostać złożone w siedzibie Spółdzielni w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Każdy członek ma jeden głos.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej z prawem zabierania głosu.
6. Ponieważ liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części.

7. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części odpowiadające poszczególnym Osiedlom. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia następuje na mocy uchwały Rady Nadzorczej z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
8. Członek posiadający kilka tytułów prawnych do lokali w Spółdzielni winien wskazać część Walnego Zgromadzenia, do której będzie należał. W przypadku nie wskazania części Walnego Zgromadzenia, do której chce należeć członek w terminie do 31 grudnia roku poprzedzającego Walne Zgromadzenie, członek przynależy do części Walnego Zgromadzenia, którą wskaże Zarząd.

§ 94

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej i 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,
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub ustalenie sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, Przepisu art. 38 par 1 pkt 5 ustawy Prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu statutu nie stosuje się ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
6. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
7. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
8. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
9. uchwalenie zmian statutu,
10. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,

11. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku oraz delegata na Kongres Spółdzielczości, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
14. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
15. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 95

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego t.j. w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 96

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia członkowie Spółdzielni oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, a także Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. 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.

Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał przygotowanych, w tym uchwał w wyniku żądań, powinny być wykładane, co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Zawiadomienie członków Spółdzielni na piśmie oznacza wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynków mieszkalnych, w siedzibie Spółdzielni, siedzibach Kierownictw Osiedli, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej.

2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczania określonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na kolejnej części Walnego Zgromadzenia 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.

§ 97

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.

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.

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków Rady.

6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia

§ 98

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w pkt 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 99

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera oraz odczytuje listę pełnomocnictw przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
W przypadku braku osób wyżej wymienionych obrady otwiera członek Zarządu lub inna upoważniona przez Zarząd osoba.
2. Otwierający każdą część Walnego Zgromadzenia zarządza wybór prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 100

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja mandatowo – skrutacyjna w składzie 3-7 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 zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podania tych wyników przewodniczącemu, wykonanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
 - 2) Komisję Wnioskową w składzie 3-5 osób.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w tym przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku.
 - na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.

5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 101

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący danej części 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 przekroczyć 3 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części 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 Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach,
 - f) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin.
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.

§ 102

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części 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.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 103

1. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, na co najmniej 7 dni przed dniem kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 104

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
Protokół obrad danej części Walnego Zgromadzenia powinien być sporządzony najpóźniej do dnia odbycia posiedzenia Kolegium o którym mowa w § 106.
2. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, o którym mowa w § 106 statutu.

§ 105

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w głosowaniach na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, zgodnie z art. 8³ ust. 9 u.s.m.

§ 106

1. W celu ustalenia wyników głosowania uchwał oraz podpisania uchwał Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje w terminie 14 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia posiedzenie Kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Zwołanie Kolegium odbywa się za pomocą listów poleconych bądź w innej formie powiadomienia (np. telefonicznie, ustnie, mailem) wysłanych nie później niż w terminie 7 dni od dnia odbycia zebrania ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
3. Stwierdzenie wyników głosowania uchwał następuje poprzez zliczenie wyników głosowań „za” i „przeciw” przyjęciu każdej z uchwał ze wszystkich części Walnego Zgromadzenia, w tym wyniki wyborów organów Spółdzielni.
Uchwały Walnego Zgromadzenia, oraz protokół z obrad Kolegium podpisują wszyscy obecni na zebraniu członkowie Kolegium.
4. Wyniki głosowań ogłasza Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni po podpisaniu uchwał Walnego Zgromadzenia, poprzez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń w kierownictwach Osiedli i Zarządzie Spółdzielni.
5. Protokół, o którym mowa w ust. 3 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 107

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, o których mowa w § 113 ust. 5 statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.

Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna.

Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

4. Rada Nadzorcza składa się z 18 członków wybieranych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie obradujące w częściach.
5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
6. Okres kadencji rozpoczyna się od dnia pierwszego posiedzenia Rady Nadzorczej, które powinno być zwołane w terminie 30 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia i kończy się w dniu rozpoczęcia pierwszego posiedzenia nowowybranej Rady Nadzorczej.
Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje.
7. Walne Zgromadzenie wybiera następującą ilość członków Rady Nadzorczej z każdej części Walnego Zgromadzenia:
 - w Osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana – 5 członków Rady Nadzorczej,
 - w Osiedlu Chylonia – 5 członków Rady Nadzorczej,
 - w Osiedlu Cisowa – 5 członków Rady Nadzorczej,
 - w Osiedlu Pustki Cisowskie – 3 członków Rady Nadzorczej.
8. Prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej mają Rady Osiedli, Rada Nadzorcza oraz grupy członków liczące co najmniej 50 osób.
Rada Nadzorcza nie może zgłosić więcej kandydatów niż wynosi jej skład określony w § 107 ust.4 statutu.
Rady Osiedli mogą zgłaszać kandydatów do Rady Nadzorczej w liczbie następującej:
 - Rada Osiedla - Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana – 5 kandydatów
 - Rada Osiedla - Chylonia - 5 kandydatów
 - Rada Osiedla - Cisowa - 5 kandydatów
 - Rada Osiedla - Pustki Cisowskie - 3 kandydatów
 Zgłoszeni kandydaci powinni wyrazić pisemną zgodę na kandydowanie.
9. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie w formie list kandydatów z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata, wieku, zawodu, miejsca zamieszkania,
 - imienia i nazwiska, oraz adresu zamieszkania osób zgłaszających, lub nazwę organu samorządowego, o którym mowa w ust. 8.
 Za listę kandydatów rozumie się również zgłoszenie pisemne jednego kandydata.

10. Listy kandydatów zgłasza się do Zarządu Spółdzielni w terminie do 15 kwietnia roku w którym odbywają się wybory. Lista z wszystkimi kandydatami sporządzona w kolejności alfabetycznej w obrębie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, zostaje przekazana Radzie Nadzorczej, Radom Osiedli oraz Komisjom mandatowo-skrutacyjnym wszystkich części Walnego Zgromadzenia, oraz wyłożona do wglądu w siedzibie Spółdzielni i Kierownictw osiedli.
11. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem mogą dokonywać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
12. Głosujący wybiera członków Rady Nadzorczej w każdej części Walnego Zgromadzenia w ilości określonej na kartach wyborczych, z pośród kandydatów znajdujących się na karcie w ten sposób, że stawia znak „X” obok nazwiska kandydata, na którego głosuje.

Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny.
13. Komisje mandatowo-skrutacyjne ustalają na podstawie listy obecności liczbę osób uprawnionych do głosowania, oraz liczbę członków, którym wydano karty wyborcze.

Komisja ustala także liczbę nie wykorzystanych kart wyborczych.
14. Przy ustaleniu wyników głosowania nie bierze się pod uwagę kart wyborczych podartych całkowicie lub na części.

Nieważne są również karty do głosowania inne niż przygotowane przez Komisję i nie opatrzone pieczęcią Spółdzielni.
15. Po ustaleniu liczby oddanych kart wyborczych Komisja skrutacyjna oblicza głosy oddane na poszczególnych kandydatów.
16. Po ostatecznym ustaleniu wyników głosowania Komisja skrutacyjna sporządza protokół z głosowania, który powinien zawierać liczbę członków Rady wybieranych w obrębie części Walnego Zgromadzenia, a także liczbę:
 - członków uprawnionych do głosowania,
 - członków, którym wydano karty wyborcze
 - oddanych głosów,
 - głosów nieważnych,
 - głosów ważnych,
 - głosów ważnie oddanych na poszczególnych kandydatów w obrębie części Walnego Zgromadzenia.

17. Za głos nieważny uważa się, jeżeli na karcie wyborczej postawiono znak „X” przy większej ilości nazwisk członków niż określonej na karcie wyborczej dla każdej części Walnego Zgromadzenia, lub nie postawiono znaku „X” przy nazwisku żadnego kandydata.
18. Po przedstawieniu wyników głosowania protokół z kartami wyborczymi Komisja składa do przewodniczącego części Walnego Zgromadzenia, który przekazuje go niezwłocznie do Zarządu Spółdzielni.
19. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają kandydaci, którzy w wyborach otrzymali największą liczbę głosów w ramach części Walnego Zgromadzenia, z której kandydowali, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
Jeżeli po ustaleniu wyników głosowania dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, o wyborze rozstrzyga ilość głosów, które kandydaci otrzymali na części Walnego Zgromadzenia, z której kandydują do Rady Nadzorczej.
W przypadku braku rozstrzygnięcia ponowny wybór odbywa się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
20. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§ 108

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 96, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 109

Postanowienia § 107 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 110

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

§ 111

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

9. RADA NADZORCZA

§ 112

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 113

1. Rada Nadzorcza składa się z 18 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na zasadach określonych w § 92 i 107 statutu.
2. Jeżeli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, lista kandydatów na członków Rady Nadzorczej powinna być zamknięta przed jego pierwszą częścią, w terminie określonym w § 107 ust. 10 statutu.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
Początek i koniec okresu kadencji określa § 107 ust. 6 statutu.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
6. Członek Rady Nadzorczej nie może być jednocześnie członkiem Rady Osiedla.
7. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działalności, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał, działalność Komisji Rady Nadzorczej, oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 114

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) nawiązanie stosunku pracy ze Spółdzielnią.
2. Wakujące mandaty członków Rady Nadzorczej zostają obsadzone w drodze wyborów uzupełniających przeprowadzonych na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Wybory uzupełniające odbywają się w trybie i na zasadach określonych w § 92 i 107 statutu.
- Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych w wyborach uzupełniających upływa wraz z kadencją ustępującej Rady Nadzorczej.

§ 115

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności 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) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz wystąpienia z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu Spółdzielni,
 - 7) wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych (bilansu) oraz opinii o pracy Zarządu,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu Spółdzielni lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalanie regulaminów:
 - a) organizacyjnego Zarządu,
 - b) rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- c) w przyjmowaniu w poczet członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - d) określający obowiązki członków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - e) budowy, finansowania oraz użytkowania garaży,
 - f) zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali,
 - g) rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości poszczególnych składników majątkowych,
 - h) komisji Rady Nadzorczej,
 - i) Rad Osiedli,
 - j) zwoływania i obradowania Zebrań Osiedlowych Członków Spółdzielni,
 - k) organizacyjny Spółdzielni,
 - l) tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni za wyjątkiem funduszu świadczeń socjalnych,
 - m) przyznawania medalu „Za zasługi dla GSM” dla członków Spółdzielni,
- 11) wybór i odwołanie członków Zarządu Spółdzielni,
 - 12) nadzór i koordynowanie działalności Rad Osiedli,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni i od decyzji Rad Osiedli oraz rozpatrywanie skarg na działalność Rad Osiedli,
 - 14) uchylanie uchwał Rad Osiedli i Zebrań Osiedlowych Członków Spółdzielni, o ile są one niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, a nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia,
 - 15) uchylony
 - 16) ustalanie wysokości opłat, o których mowa w § 86 i 87,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie modernizacji obiektów i uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację,
 - 18) ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Rada Nadzorcza zdolna jest do podjęcia uchwał przy obecności co najmniej połowy liczby członków Rady.
5. Uchwałę Rady Nadzorczej uznaje się za podjętą, jeżeli uzyskała w głosowaniu zwykłą większość głosów ważnych. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§ 116

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego w miarę potrzeb, jednakże, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje najstarszy wiekiem członek Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie jednego miesiąca od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i poszczególnych Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu Spółdzielni.
5. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym przewodniczący Rad Osiedli oraz inne zaproszone osoby.

§ 117

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona: przewodniczącego, jego zastępcę, sekretarza, i przewodniczących Komisji stałych, którzy tworzą Prezydium Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§ 118

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną, Techniczną, Społeczno-Mieszkaniową oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe .

10. ZARZĄD

§ 119

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jego zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą w głosowaniu tajnym. W skład Zarządu mogą wchodzić również osoby niebędące członkami Spółdzielni. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i zarządzania zakładem pracy oraz legitymować się wyższym wykształceniem ekonomicznym, prawniczym lub technicznym.
2. Rada Nadzorcza może odwołać członków Zarządu większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium. Odwołania wymagają pisemnego uzasadnienia.
3. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
5. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§ 120

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do zakresu działania Zarządu Spółdzielni należy podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie – Prawo Spółdzielcze lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych, garaży),
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności kulturalnej,
 - 3) prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów, wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 5) sporządzanie sprawozdań i sprawozdań finansowych (bilansu) oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu,
- 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 8) udzielanie pełnomocnictw z zastrzeżeniem postanowień § 121 statutu,
- 9) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.

§ 121

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, po uprzedniej zgodzie Rady Nadzorczej.
2. Kierowanie bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, wskazanej w ust. 1, nie obejmuje spraw wymienionych w § 120 ust. 2 pkt. 1, 2, 5, 6, 7, 8 i 9.

§ 122

1. uchylony.

2. Zarząd może podejmować uchwały w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 123

1. Zarząd zwołuje okresowo posiedzenia, opierając swoją pracę na zasadzie kolegiałości. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
3. Oświadczenia, o których mowa w ust. 2 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
4. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 124

Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, szczegółowy zakres jego działania, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 125

Członkowie Zarządu niewykonujący obowiązków określonych w art. 27³ u.s.m. podlegają odpowiedzialności karnej w przepisie tym określonym. W sprawach o czyn, o których mowa w art. 27³ orzekanie następuje w trybie przepisów kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenie.

11. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 126

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz we wszelkich podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
4. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Posiedzenie Rady w tej sprawie zwołuje się najpóźniej w terminie 30 dni od powzięcia przez Radę wiadomości o takim naruszeniu. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

§ 127

W skład Rady 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.

§ 128

Członek Zarządu i Rady odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

12. RADY OSIEDLA

§ 129

1. Rady Osiedla są statutowymi organami Spółdzielni, reprezentującymi członków zamieszkałych na terenie organizacyjnie wyodrębnionych osiedli mieszkaniowych wobec innych organów Spółdzielni oraz sprawującymi nadzór i kontrolę nad działalnością administracji osiedla.
2. Członkowie Rad Osiedla wybierani są na okres 3 lat spośród nieograniczonej liczby kandydatów będących członkami Spółdzielni, zamieszkałych na terenie danego osiedla przez poszczególne Zebrania Osiedlowe Członków Spółdzielni w liczbie następującej:
 - w Osiedlu Grabówek i Wzg. Św. Maksymiliana – 10 członków;
 - w Osiedlu Chylonia – 10 członków;
 - w Osiedlu Cisowa – 10 członków;
 - w Osiedlu Pustki Cisowskie – 6 członków.
3. Wybory do Rady Osiedla dokonywane są w trybie i na zasadach określonych w § 92.
4. Kandydaci muszą wyrazić zgodę na kandydowanie.
Zgłoszenie kandydata winno obejmować jego imię i nazwisko, wiek, zawód, miejsce zamieszkania.

5. Okres kadencji Rady Osiedla rozpoczyna się od dnia pierwszego posiedzenia Rady Osiedla, które powinno się odbyć w ciągu 30 dni od zakończenia Zebrania Osiedlowego Członków Spółdzielni na którym dokonano wyboru Rady Osiedla i kończy się w dniu rozpoczęcia pierwszego posiedzenia nowej Rady.
6. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek rezygnacji, ustania członkostwa w Spółdzielni lub zamiany mieszkania na mieszkanie położone w innym Osiedlu.
7. Członek Rady Osiedla może być odwołany przez organ, który dokonał wyboru przed upływem okresu, na jaki został wybrany, o ile nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, a w szczególności nie bierze udziału w posiedzeniach Rady Osiedla. Odwołanie członka w takim wypadku następuje zwykłą większością głosów. Powodem odwołania może być również nie wywiązywanie się z obowiązków określonych w § 86 i 87 statutu.
8. Na miejsce członka Rady Osiedla, który utracił mandat w sytuacjach określonych w ust. 2 i 3, uprawniony organ statutowy dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Osiedla – innego członka tej Rady.
9. Członek Rady Osiedla winny czynu lub zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
10. W posiedzeniach Rady Osiedla mogą uczestniczyć członkowie Rady Nadzorczej.
11. Członek Rady Osiedla nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej.

§ 130

Do zakresu działania Rady Osiedla pod względem organizacyjnym i gospodarczym należy:

- 1) współdziałanie z Zarządem i Radą Nadzorczą Spółdzielni przy ustalaniu planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności kulturalnej,
- 2) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności kulturalnej na terenie Osiedla oraz sprawowanie nadzoru nad działalnością placówek kulturalnych w Osiedlu,
- 3) zgłaszanie i opiniowanie wniosków:
 - utworzenia na terenie Osiedla placówek gospodarczych, socjalnych i usługowych,
 - dotyczących dzierżawy terenu,
 - dotyczących budowy garaży i sposobu ich rozdziału między członków.

- 4) organizowanie prac mających na celu podniesienie estetyki Osiedla,
- 5) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia Spółdzielczego,
- 6) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organizacjami społecznymi w zakresie realizacji zadań gospodarczych i kulturalnych w Osiedlu oraz innych zadań o charakterze dzielnicowym i miejskim,
- 7) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków i skarg zgłoszonych przez członków na działalność administracji Osiedla,
- 8) uchwalanie planów remontów i programów działalności kulturalnej Osiedla w ramach planów ogólnych Spółdzielni,
- 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Osiedla,
- 10) opiniowanie kandydata na stanowisko kierownika Osiedla, zgłaszanie wniosków dotyczących wynagrodzenia kierownika Osiedla, jego premiowania i odwołania,
- 11) sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Administracji Osiedla
 - a) badanie okresowych sprawozdań,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywanych przez Administrację Osiedla zadań gospodarczych i kulturalnych,
- 12) rozpatrywanie odwołań od decyzji podejmowanych przez kierownika Osiedla,
- 13) uchwalenie regulaminu:
 - a) porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - b) zakładanie i użytkowanie przydomowych ogródków,
 - c) komisji do spraw zadłużeń czynszowych,
 - d) komisji do spraw technicznego utrzymania zasobów.
- 14) przeprowadzenie rozmów z członkami niewywiązującymi się z obowiązków określonych w § 86 i 87 statutu.
- 15) Podejmowanie uchwał na wniosek Komisji Rozjemczej Rady Osiedla w przedmiocie wniosków i skarg mieszkańców w sprawach międzysąsiedzkich.

§ 131

Szczegółowy zakres działania Rady Osiedla, tryb obradowania, podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

13. ZEBRANIE OSIEDLOWE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 132

1. Zebranie Osiedlowe Członków Spółdzielni tworzą członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie danego Osiedla.
2. Jeżeli członkowi przysługuje prawo do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego to powinien on wskazać, w którym Zebraniu będzie realizował swoje uprawnienia członkowie.
3. Zebranie Osiedlowe Członków Spółdzielni zwołuje corocznie Zarząd przed planowanym terminem obrad części Walnego Zgromadzenia obejmującej dane Osiedle.
4. Zebranie powinno być zwołane również na żądanie 1/10 członków zamieszkałych w Osiedlu, lub na wniosek Rady Osiedla nie później niż w ciągu sześciu tygodni od dnia złożenia wniosku.
5. Zebranie Osiedlowe Członków Spółdzielni podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Osiedla, które dokonywane są w głosowaniu tajnym.
6. Na żądanie 1/10 członków obecnych na Zebraniu przewodniczący obrad zarządza również głosowanie tajne w innych sprawach.

§ 133

Do uprawnień Zebrania Osiedlowego Członków Spółdzielni należy:

1. wybór i odwołanie członków Rad Osiedli,
2. rozpatrywanie okresowych sprawozdań Administracji i Rad Osiedli,
3. wyrażanie opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza w sprawach dotyczących członków wchodzących w skład Zebrania.

§ 134

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania członkowie danego Zebrania powinni być powiadomieni na piśmie co najmniej na 7 dni przed terminem Zebrania przez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych budynków zlokalizowanych na terenie danego Osiedla, w siedzibach Kierownictwa Osiedli, na stronie internetowej Spółdzielni.
2. Członkowie w liczbie 10 mogą w terminie 3 dni po ogłoszeniu porządku obrad zgłaszać do Zarządu propozycje uzupełnień. O czasie, miejscu

i uzupełnionym porządku obrad Zebrania członkowie są informowani na 2 dni przed terminem Zebrania w trybie określonym w ust.1.

§ 135

Rada Nadzorcza uprawniona jest do uchylecia uchwał zebrań, podjętych nie zgodnie ze statutem, regulaminem lub innymi przepisami.

§ 136

Szczegółowe zasady pracy Zebrań Osiedlowych Członków Spółdzielni, tryb obradowania i podejmowanie uchwał i inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

14. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 137

Dotychczasowe przydziały mieszkaniowe zachowują moc prawną.

§ 138

Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. Dz. U. Nr 125 poz. 873 z 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz o zmianie niektórych innych ustaw Spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

§ 139

Złożone na piśmie wnioski przed dniem 31 lipca 2007 r., o których mowa w art.11¹, art.12, art. 17¹⁴, art. 17¹⁵, art. 39 i art. 48¹ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz.116 z późniejszymi zmianami) w brzmieniu obowiązującym przed tym dniem, - Spółdzielnia jest obowiązana, po spełnieniu warunków, o których mowa w art.12 ust.1, art.17¹⁴ ust.1 i art. 17¹⁵ u.s.m. w brzmieniu dotychczasowym, do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r.

§ 140

W przypadku wniosków złożonych od dnia 31 lipca 2007 r. do dnia 29 grudnia 2009 r., o których mowa w art. 12, 17¹⁴ i art. 17¹⁵ ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116, z późniejszymi zmianami), - Spółdzielnia jest obowiązana, po spełnieniu warunków, o których mowa w art.12 ust.1, art. 17¹⁴, ust.1 i art. 17¹⁵ wymienionej wyżej ustawy w brzmieniu dotychczasowym, do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w terminie do dnia 30 czerwca 2010 r.

§ 141

W razie nie podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, o której mowa w art. 42 ustawy wymienionej w § 139 statutu, albo zaskarżenia uchwały do Sądu, Spółdzielnia jest obowiązana do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały Zarządu albo od dnia uprawomocnienia się orzeczenia Sądu.

W razie bezczynności Spółdzielni stosuje się art. 49 ustawy wymienionej w paragrafie poprzedzającym, w brzmieniu nadanym nowelą grudniową.

§ 142

W przypadku gdy Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu na którym wybudowała budynek albo wybudowali go jej poprzednicy prawni lub nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art.113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wnioski o których mowa w §§ 139 i 140, uznaje się za złożone w trybie § 148 statutu.

§ 143

Wnioski, o których mowa w §§ 139 i 140 statutu dotyczące przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz o przeniesieniu ułamkowego udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu, w przypadku o którym mowa w § 142 statutu pozostawia się bez rozpatrzenia.

§ 144

1. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w §§ 139 i 140 statutu, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności określonych w ust.1 wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679 z 2004 r., Nr 240, poz.2407 oraz z 2005 r. Nr 157 , poz. 1314).

§ 145

Do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. Nr 223 poz. 1779) spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw do miejsc postojowych wielostanowiskowych w lokalach garażowych stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz o zmianie niektórych innych ustaw z uwzględnieniem przepisów powołanej wyżej noweli grudniowej.

§ 146

Z dniem 31 lipca 2007 r. umowa o budowę lokalu, zawarta na podstawie art. 17³ ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami), w brzmieniu obowiązującym do tego dnia, staje się umową o budowę lokalu w rozumieniu art.18 tej ustawy, w brzmieniu nadanym jej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

§ 147

Z dniem 31 lipca 2007 r. ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się ekspektatywą prawa odrębnej własności lokalu.

§ 148

1. Do dnia 31 grudnia 2012 r. na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, po dokonaniu przez tego członka spłat, o których mowa w art. 12 ust.1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia jest obowiązana dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w przypadku gdy:
 - 1) Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którego wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni budynek, w którym znajduje się lokal objęty żądaniem, albo
 - 2) lokal znajduje się w budynku położonym na nieruchomości, dla której nie został określony przedmiot odrębnej własności lokalu na podstawie Uchwały Zarządu, o której mowa w art. 42 ustawy powołanej w ust.1 tego paragrafu, lub uchwała ta została zaskarżona do Sądu.
2. Realizacja żądania, o którym mowa w ust. 1, następuje w drodze zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

§ 149

1. W razie likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.
2. Zmiana wysokości udziałów i wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.
3. Kadencja Rady Nadzorczej i Rady Osiedla wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonywania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej i Rady Osiedla według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 150

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym statucie mają zastosowanie odpowiednie przepisy:

- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 – z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210 – z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 125, poz. 873),
- ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223 z 2009 r., poz. 1779),
- Kodeksu cywilnego,
- Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego,
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 739),
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 z późn. zm. , tj. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543),
- ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388 – z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w sprawie niektórych kredytów mieszkaniowych, udziela mu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późniejszymi zmianami z uwzględnieniem zmian wprowadzonych w art. 2 ustawy z dnia 18 grudnia 2009r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2009 r. Nr 223 poz. 1117).

§ 151

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

§ 152

1. Uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli zmiany statutu wchodzą w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Do czasu zarejestrowania zmian statutu postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy w zakresie , w jakim nie pozostają w sprzeczności z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.
3. Jednakże w razie sprzeczności między nimi, a przepisami ustawy określonymi w ust. 2, stosuje się przepisy tych ustaw.

§ 153

Traci moc dotychczasowy statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 9 maja 2003 r., wpisany do KRS w dniu 12 sierpnia 2003 r. pod sygn. GD XVI Ns- Rej. KRS 3621/63/071.

Niniejszy Statut został zarejestrowany w dniu 17 lipca 2025 r. przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (sygn. sprawy GD.VIII NS-REJ.KRS/013966/25/478).