

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UGOREK” W KRAKOWIE

Tekst jednolity
po zmianach wprowadzonych przez Walne Zgromadzenie
w dniu 12 czerwca 2018 r.

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „UGOREK” w Krakowie, zwana w dalszych postanowieniach tego statutu Spółdzielnią.
2. Podstawą prawną działalności Spółdzielni są:
 - 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r., nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami);
 - 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami);
 - 3) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami);
 - 4) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903);
 - 5) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., nr 46, poz. 543);
 - 6) inne ustawy, których przepisy mają zastosowanie do spółdzielczości mieszkaniowej;
 - 7) Statut Spółdzielni.

§ 1a

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kraków, a terenem działalności jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej.
2. Spółdzielnię założono na czas nieograniczony.
3. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych.

§ 3.

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

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) eksploatacja i zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, lub mienie jej członków,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) wynajem i dzierżawa nieruchomości na własny rachunek,
- 4) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 6) prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej.

§ 5.

Dla realizacji swojej działalności Spółdzielnia może:

- 1) prowadzić działalność inwestycyjną, na terenie istniejących zasobów spółdzielni, w istniejących zasobach lokali użytkowych i mieszkalnych na terenie spółdzielni,
- 2) nabywać na własność tereny będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni oraz – w celu regulacji prawnej istniejących zasobów – nabywać na własność lub w wieczyste użytkowanie działki o nieuregulowanym stanie prawnym,
- 3) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości,
- 4) wydzierżawiać lub zbywać grunty stanowiące jej własność albo będące w jej użytkowaniu wieczystym, a także wynajmować, wydzierżawiać i zbywać lokale stanowiące jej własność,
- 5) zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni, zgodnie z § 65 ust. 2 pkt. 9 Statutu,
- 6) prowadzić działalność społeczną i kulturalną na rzecz jej członków i ich rodzin,
- 7) prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w Statucie, na zasadach wynikających z odrębnych regulacji prawnych.

ROZDZIAŁ II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. Nabycie członkostwa

§ 6.

1. Członkiem spółdzielni z mocy prawa 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 mieszkalnego;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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 fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiedni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem ustępu 7.
6. Jeżeli ekspektatywa własności albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono

wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych 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 albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

7. Jeżeli prawo odrębnej własności do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych 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 mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część z nich są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazane w ust. 7 lub 8 i pozostają członkami spółdzielni.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, która nabyła prawo odrębnej własności do lokalu, jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres mailowy;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż właściciel lokalu.
3. Osoba, która złożyła deklarację zobowiązana jest do poinformowania Spółdzielni o każdej zmianie określonej w ust. 2 w terminie 7 dni od zaistnienia tych okoliczności. W przypadku niepoinformowania Spółdzielni o zmianach, uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 8.

1. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub członka Zarządu i osoby przez Zarząd upoważnionej, z podaniem daty i numeru uchwały.

§ 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 powstało wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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 którym mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia prawa z zastrzeżeniem § 6 ust. 7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia spółdzielnię w terminie 14 dni o nabyciu prawa.
 3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed 9.09.2017 r., osoba niebędąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 9.09.2017 r.
 4. Zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów stwierdza nabycie członkostwa, dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 10.

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd powinien podjąć w ciągu jednego miesiąca od złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy powiadomić o treści uchwały Zarządu w terminie dwóch tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o treści ustalonej w ust. 3.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków, może w terminie dwóch tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie, wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie najpóźniej w terminie trzech miesięcy od jego wniesienia. Postanowienia ust. 2 dotyczące powiadomienia o treści uchwały i jej uzasadnienia stosuje się odpowiednio.

§ 10a.

1. Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres mailowy;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż właściciel lokalu;
 - 8) wysokość wniesionych wkładów;
 - 9) zmiany danych określonych w pkt 1 do 8;

- 10) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - 11) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego współmałżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków w obecności pracownika Spółdzielni.

B. Prawa i obowiązki członków

§ 11.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkowi Spółdzielni przysługują prawa wynikające z postanowień Statutu oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.
2. Członkowi Spółdzielni przysługują w szczególności następujące prawa:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - 3) prawo do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia oznaczonej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zgłaszania projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał w trybie art. 8³ ust. 10-12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 4) prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 5) prawo ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów: o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub o ustanowienie odrębnej własności lokalu na warunkach określonych w niniejszym Statucie i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 6) prawo żądania przeniesienia na członka odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje mu jako członkowi Spółdzielni lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - 7) prawo do zamiany lokalu,
 - 8) prawo zaznajomienia się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi i umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4,
 - 9) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 10) prawo wglądu do zapisów w rejestrze członków Spółdzielni oraz prawo przeglądania własnych akt członkowskich prowadzonych przez Spółdzielnię,
 - 11) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, Statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka,
 - 12) prawo do współkorzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich pomieszczeń i urządzeń wspólnych, zgodnie z ich przeznaczeniem,

- 13) prawo do odpłatnego korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z wszelkich urządzeń i usług na zasadach określonych w Statucie i regulaminach wydanych na jego podstawie,
 - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat oraz kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź na drodze sądowej,
 - 15) prawo dochodzenia swoich praw w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej,
 - 16) prawo do korzystania z pożytków oraz innych przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa w ust. 2 pkt 8, 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 znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie.
 4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2002 r. nr 101 poz. 926 z późn. zm.) lub informację stanowiącą tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) – zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tj. Dz. U. z 2003 r. nr 153, poz. 1503 z późn. zm.), o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
 5. 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.
 6. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt. 8, z wyjątkiem odpisów Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te ustala Zarząd.
 7. Zasady zaznajamiania się z protokołami i uchwałami organów Spółdzielni, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi oraz sprawy związane z odpłatnością za wydane dokumenty określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 12.

Członek jest zobowiązany:

1. przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów wydanych na jego podstawie i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni,
3. uczestniczyć – jeśli przysługuje mu spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego – w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, kosztach eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu,
4. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia członka do Spółdzielni,

5. uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na zasadach określonych w umowie i Statucie oraz przez uiszczanie terminowo opłat związanych z użytkowaniem lokalu,
6. w pełni pokrywać koszty nabycia przez Spółdzielnię terenu na własność lub w wieczyste użytkowanie,
7. w pełni pokrywać koszty związane z uzupełnieniem lub tworzeniem dokumentacji technicznej, o której mowa w ustawie o własności lokali,
8. ponosić wszelkie koszty związane z zawarciem umowy o przeniesienie własności lokali,
9. utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
10. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
12. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
13. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni,
14. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
15. zawiadomić spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 14 dni od chwili zmiany,
16. dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
17. jeżeli nabył członkostwo w przypadkach określonych w § 9, do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego, zawierającego następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko, a w przypadku osoby prawnej jej nazwę;
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego przysługuje jej prawo;
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji, jeżeli jest inny niż w pkt 2;
 - 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu;
 - 6) numer telefonu oraz ewentualnie adres mailowy;
 - 7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż właściciel lokalu;
 - 8) zmiany danych określonych w pkt 1 do 8;
 - 9) datę nabycia członkostwa.

~~§ 13 skreślony~~

C. Ustanie członkostwa

§ 14.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. wystąpienia członka, który posiada prawo odrębnej własności do lokalu w zasobach Spółdzielni,
2. skreślenia z rejestru członków w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej wobec jej ustania,
3. likwidacji Spółdzielni,
4. zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 16 i § 17 Statutu.

§ 15.

1. Członek, który posiada prawo odrębnej własności do lokalu w zasobach Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności winno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
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.

§ 16.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa 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.

§ 17.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały, chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali, w określonym budynku lub budynkach, położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
3. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9.09.2017 r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.
4. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero

w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 16 i § 17 Statutu, Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
6. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której członkostwo ustało, w terminie dwóch miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 18.

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, natomiast osobę prawną ze skutkiem od dnia jej ustania.

~~§ 19. skreślony~~

§ 20.

1. Jeżeli właściciel lokalu długotrwale zalega z wniesieniem należnych 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, Spółdzielnia może w trybie procesu zażądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.
3. Z żądaniem określonym w ust. 1 występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 21.

1. Wniosek członka, dotyczący spraw między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu miesiąca.
2. Jeżeli rozpatrzenie wniosku w tym terminie nie jest możliwe, Zarząd zobowiązany jest zawiadomić o tym członka, wskazując jednocześnie termin, w którym wniosek zostanie rozpatrzony. Nowy termin nie może być dłuższy niż jeden miesiąc.

§ 22.

1. Członek powinien być zawiadomiony o sposobie załatwienia wniosku w ciągu dwóch tygodni od jego rozpatrzenia przez Zarząd.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości odwołania zgodnie z § 23 oraz o skutkach niezachowania terminu do wniesienia odwołania. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.

§ 23.

1. Członkowi w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia o stanowisku Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia.
3. Członek powinien być zawiadomiony o terminie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej na siedem dni przed terminem posiedzenia.
4. Nieusprawiedliwione niestawienie członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. Zawiadomienie uważa się za doręczone w sytuacji, gdy członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.
5. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się członkowi w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia.

§ 24.

1. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, która w pierwszej instancji należy do kompetencji Rady Nadzorczej – członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na trzydzieści dni przed terminem Zgromadzenia.

§ 25.

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza trzech miesięcy i odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 26.

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 27.

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczane listami poleconymi lub za pokwitowaniem.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

ROZDZIAŁ III ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne

§ 28.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Członkowie Spółdzielni zamieszkujący w danym budynku mogą powołać Samorządy Nieruchomości.
3. Samorządy Mieszkańców Nieruchomości działają na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, która określa ich organizację oraz zakres działania.

§ 29.

1. W skład organów Spółdzielni, z wyjątkiem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni oraz przedstawiciele członków Spółdzielni – osób prawnych.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 28, ust. 1 pkt 2-3 Statutu, dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. *skreślony*
4. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji określonego w art. 56 § 3 Prawa Spółdzielczego.
5. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
7. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
8. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowo tajne głosowanie na tych kandydatów.
9. Członek, osoba fizyczna, niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.

§ 30.

1. Członek organu Spółdzielni nie może brać udziału w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która bezpośrednio jego dotyczy.
2. Członek organu spółdzielni podlega ponadto wyłączeniu od głosowania w sprawach podmiotów gospodarczych, w których członek ten uczestniczy jako właściciel, wspólnik lub członek władz, prowadzących działalność na rzecz spółdzielni lub z wykorzystaniem majątku spółdzielni.

~~§ 31 skreślony.~~

B. Walne Zgromadzenie

§ 32.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować nie więcej niż jednego członka.
 - 2a. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
 - 2b. Pełnomocnik jest zobowiązany do przekazania obsłudze Walnego Zgromadzenia przy podpisywaniu listy obecności oryginału pełnomocnictwa.
 - 2c. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu przez Przewodniczącego po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
 - 2d. Jeżeli pełnomocnik reprezentujący członka Spółdzielni zgłosi swoją obecność dopiero w trakcie trwania obrad Walnego Zgromadzenia to powinien niezwłocznie przekazać pełnomocnictwo Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, która dokonuje wpisania pełnomocnictwa na listę pełnomocnictw, a następnie przekazuje Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, który dokonuje odczytania danych Mocodawcy, o których mowa w ust. 2c.
3. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
4. Osoby małoletnie i osoby ubezwłasnowolnione biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.

§ 33.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w sprawie wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzania sprawozdania finansowego, w tym bilansu rocznego i rachunku wyników oraz podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy prawo spółdzielcze oraz niniejszego punktu Statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa

- odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w stosunku rocznym,
 8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
 9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 10. uchwalanie Statutu i zmian w Statucie Spółdzielni,
 11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 12. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 13. wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 14. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 15. podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia działalności gospodarczej, związanej bezpośrednio z realizacją podstawowego celu działania Spółdzielni,
 16. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 34.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - Rady Nadzorczej,
 - 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia określone w ust. 2 winno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie zwołane w trybie określonym w ust. 2 powinno odbyć się w ciągu 4 tygodni od wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać – na koszt Spółdzielni – Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

§ 35.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia poprzez:
 - a) wywieszenie zawiadomienia na wszystkich klatkach schodowych budynków mieszkalnych,
 - b) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, oraz
 - c) na stronie internetowej Spółdzielni.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również zawiadomić pisemnie w terminie określonym w ust. 1:
 - 1) związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 2) Krajową Radę Spółdzielczą,
 - 3) członków, którzy podali Spółdzielni inny adres do korespondencji niż adres lokalu uprawniającego do członkostwa.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
4. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2, powinno zawierać informację o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 36.

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłoszony przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądanie, o którym mowa w ust. 1, co najmniej 15 dni przed terminem odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Uzupełniony porządek obrad podaje się do wiadomości członków i uprawnionych instytucji w sposób określony w § 35 co najmniej na 14 dni przed terminem odbycia Zgromadzenia.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 37.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w sposób określony w § 35 i § 36 Statutu. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć je do następnego Zgromadzenia, a także odroczyć swe obrady na czas nieprzekraczający 4 tygodni.

§ 38.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 39.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały na Walnym Zgromadzeniu zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których Prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:

- 1) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni po jej postawieniu w stan likwidacji,
 - 2) większości 2/3 głosów dla uchwały w przedmiocie uchwalenia i zmiany Statutu, odwołania członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji oraz połączenia Spółdzielni.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów spółdzielni i odwołania członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/10 członków obecnych na zgromadzeniu głosowanie nad uchwałą odbywa się tajnie.

§ 40.

1. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.
2. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi, do:
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem list obecności i protokołowaniem obrad.
3. Przewodniczący może zwrócić się do członka prezydium o wykonanie określonych czynności związanych z prowadzeniem obrad lub głosowaniem.

§ 41.

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie większością głosów może skreślić z porządku obrad określone sprawy lub zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
2. Po ewentualnym skreśleniu lub zmianie kolejności spraw, porządek obrad zostaje poddany pod głosowanie. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 42.

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - 1) mandatowo-skrutacyjną, w składzie od 3 do 5 osób,
 - 2) wniosków, w składzie od 3 do 5 osób.
2. Walne Zgromadzenie może w razie potrzeby wybrać inne komisje.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko członkowie spółdzielni.
4. Bezzwłocznie po wybraniu komisje konstituują się i wybierają ze swojego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.

§ 43.

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego i statutu spółdzielni,
- 2) ustalenie stanu obecności członków,
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniu,
- 4) sporządzanie listy zgłoszonych kandydatów w wyborach do organów spółdzielni i na zjazd delegatów związku,
- 5) ogłaszanie wyników wyborów.

§ 44.

Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:

1. rozpatrywanie projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, zgłaszanie do nich poprawek oraz formułowanie i przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu ostatecznych tekstów projektów tych uchwał,
2. rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich wraz ze swoją opinią Walnemu Zgromadzeniu.

~~§ 45. skreślony~~

~~§ 46. skreślony~~

§ 47.

Z dokonanych czynności komisje sporządzają protokoły podpisane przez wszystkich członków komisji, które przedstawiają wraz ze swoim sprawozdaniem Walnemu Zgromadzeniu.

§ 48.

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy, lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.
3. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję.
4. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący może przedłużyć czas wystąpienia.
5. Przewodniczący udziela głosu w dyskusji w kolejności zgłoszeń. Może on odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się to bezskuteczne, odbiera mówcy głos.
7. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 49.

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w sprawach formalnych.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach
 - 2) ograniczenie czasu przemówień
 - 3) zamknięcie listy mówców
 - 4) zamknięcie dyskusji i przeprowadzenie głosowania
 - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mających znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań.

3. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu głosów za i przeciw wnioskowi przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 50.

1. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu przeprowadza się z zasady w formie elektronicznej, z wyłączeniem wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia i członków poszczególnych Komisji. Elektroniczne głosowanie może rozpocząć się dopiero po ukonstytuowaniu się Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
2. Elektroniczne głosowanie przeprowadza się przy wsparciu technicznym zatrudnionej przez Zarząd firmy zewnętrznej, zobowiązanej m.in. do niezbędnego instruktażu uczestników Walnego Zgromadzenia.
3. Zasady głosowania w formie elektronicznej są następujące:
 - a) członek spółdzielni po otrzymaniu mandatu uprawniającego go do głosowania otrzyma urządzenie umożliwiające elektroniczne głosowanie zawierające przycisk „za”, „przeciw” i „wstrzymujący się”,
 - b) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sprawdza czy każdy członek spółdzielni posiada urządzenie umożliwiające mu prawidłowe elektroniczne głosowanie; Komisja współuczestniczy również w testowaniu urządzeń i w instruktażu członków do ich prawidłowego użycia w trakcie elektronicznego głosowania,
 - c) głosowanie elektroniczne odbywa się poprzez naciśnięcie odpowiedniego przycisku „za”, „przeciw” lub „wstrzymującego się”,
 - d) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna na bieżąco kontroluje i ocenia prawidłowość elektronicznego głosowania,
 - e) z każdego głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna sporządza protokół, który podpisują członkowie Komisji i przekazują go Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia, który odczytuje wyniki głosowania,
 - f) w razie jakichkolwiek wątpliwości co do prawidłowości elektronicznego głosowania Komisja Mandatowo-Skrutacyjna zarządza powtórzenie głosowania za pomocą kart do głosowania.
4. W przypadku konieczności prowadzenia głosowania metodą tradycyjną, tryb postępowania jest następujący:
 - a) głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez okazanie mandatu na wezwanie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale” oraz „kto wstrzymał się od głosu”,
 - b) głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z tekstem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania głosujący za uchwałą zaznaczają na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”, wstrzymujący się wyraz „WSTRZYMUJĘ SIĘ”,
 - c) Komisja Mandatowo-Skrutacyjna oblicza głosy, sporządza protokół i ogłasza wynik głosowania. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołu Komisji zawierającego wynik głosowania stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie Przewodniczącego jest odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu.

§ 50¹

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych kandydatów – członków Spółdzielni.
2. Zgłoszenie kandydata do Rady Nadzorczej winno zawierać:
 - Imię i nazwisko
 - Adres zamieszkania
 - Informacje o zakresie merytorycznego przygotowania.
3. Do każdej zgłoszonej kandydatury należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata o wyrażeniu zgody na kandydowanie oraz przyjęcia do wiadomości przepisów o odpowiedzialności cywilnej i karnej członka Rady Nadzorczej.
4. Członkowie Spółdzielni zgłaszający kandydata na członka Rady Nadzorczej wpisują swoje imię i nazwisko, adres zamieszkania i składają czytelny podpis.
5. Uprawnieni do głosowania wpisują znak X w kratce umieszczonej obok nazwiska kandydata, na którego głosują. Jeżeli znakiem tym zostanie oznaczona większa liczba kandydatów niż przewidziana do wybrania liczba członków Rady – karta taka jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w sposób niepozwalający na ustalenie na kogo głosujący oddał głos. Jeżeli znakiem X oznaczona jest równa lub mniejsza liczba kandydatów niż ma być wybrana, karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, obok których został postawiony znak X.
6. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory, przeprowadza się dodatkowe tajne głosowanie na tych kandydatów.
7. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

§ 51.

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nieobjętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „wolne wnioski”.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy prawo spółdzielcze, winny być one rozpatrzone przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

§ 52.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad sporządza się w terminie 30 dni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu winni być uprzedzeni.
5. Pisemne sprostowania i zastrzeżenia zgłoszone do protokołu Walnego Zgromadzenia Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

§ 53.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interes 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. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
5. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia odbycia tego Zgromadzenia. Dla członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego nieprawidłowego zwołania termin ten biegnie od dnia powzięcia przez niego wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc względem wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organów.
8. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni, może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

C. Rada Nadzorcza

§ 54.

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie. Kadencja trwa 3 lata.
2. Czas trwania kadencji liczy się od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszenia składu, do Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru i ogłoszenia nowej Rady.

§ 55.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości:
 - 1) 90% – przewodniczący Rady Nadzorczej
 - 2) 80% – sekretarz Rady Nadzorczej
 - 3) 60% – przewodniczący komisji Rady Nadzorczej
 - 4) 40% – członek Rady Nadzorczejminimalnego 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 późn. zm.), obowiązującego w miesiącu, za który wynagrodzenie wypłacono.

2. W przypadku nieobecności członka Rady na jej posiedzeniu Rady Nadzorczej, traci on prawo do wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.
3. W przypadku niezwołania posiedzenia Rady Nadzorczej w danym miesiącu wynagrodzenie za ten miesiąc członkowi Rady nie przysługuje.

§ 56.

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 57.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, z wyjątkiem przypadków wymienionych w ust. 2.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa Spółdzielni,
 - 4) wybrania do Zarządu, lub nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. W przypadkach określonych w ust. 2 zwolniony mandat otrzymuje członek Spółdzielni, który podczas ostatnich wyborów do Rady Nadzorczej otrzymał największą liczbę głosów. Przy równej liczbie głosów członkiem Rady Nadzorczej zostaje ten, który posiada dłuższy staż członkowski.
4. W wypadku niemożliwości uzupełnienia składu Rady Nadzorczej w sposób określony w ust. 3 najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do końca kadencji Rady Nadzorczej.

§ 58.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie planów gospodarczych, finansowych, remontowych i inwestycyjnych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej,
2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań statutowych – ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli sposobu 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 z zastrzeżeniem, że w przypadku obciążenia nieruchomości hipoteką na zabezpieczenie zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na potrzeby danej nieruchomości niezbędna jest pisemna zgoda większości członków lub osób niebędących członkami którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w budynku tej nieruchomości,

4. wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
5. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
7. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
8. wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
9. uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu,
10. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
11. wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach Statutu.

§ 59.

Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni a także osoby, które sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 60.

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisje stałe lub czasowe.
2. Do składu tych komisji Rada Nadzorcza może dokooptować członków Spółdzielni niebędących członkami Rady Nadzorczej, w liczbie nieprzekraczającej połowy składu komisji.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną.

§ 61.

Rada Nadzorcza ze swego grona wybiera Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady. Skład Prezydium określa Regulamin Rady Nadzorczej.

§ 62.

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta zwykłą większością głosów w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady.
2. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. Zarząd

§ 63.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 64.

1. Zarząd składa się z 3 osób, w tym prezesa i jednego lub dwóch zastępców wybranych przez Radę Nadzorczą.

2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie członka Zarządu Spółdzielni wymaga bezwzględnej większości głosów.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu, wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 65.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie uchwał w sprawach niezastrzeżonych dla innych organów w ustawie Prawo spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych ani w Statucie.
2. W szczególności do Zarządu należy:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjmowania w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem własności domów lub lokali oraz zawierania umów o spółdzielcze lokatorskie, o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) ustalenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 10) współdziałanie z organami administracji: rządowej i samorządowej, a także organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw w granicach posiadanego umocowania,
 - 12) realizacja inwestycji.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 66.

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 jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw dla dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczegółowych, w granicach posiadanego umocowania.

§ 67.

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

§ 68.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, złożone w jej siedzibie albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 69.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.
2. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku jej członków do czasowego pełnienia funkcji członków Zarządu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i Rady lub kierownikami bieżącej działalności Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. W przypadku naruszenia przez członka Rady zakazu konkurencji, Rada winna podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołania członka Rady decyduje najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 70.

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponosi winy.

ROZDZIAŁ IV PRAWA DO LOKALU

A. Postanowienia ogólne

§ 71.

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

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowych pomieszczeniach garażowych,
- 2) wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe.

B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 72.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Umowa powinna w szczególności zawierać:
 - a) oznaczenie lokalu mieszkalnego, jego powierzchnie, liczbę i rodzaj pomieszczeń,
 - b) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać,
 - c) określenie wyposażenia lokalu i jego stanu technicznego,
 - d) prawa i obowiązki obciążające członka i Spółdzielnię a dotyczące użytkowania lokalu,
 - e) pouczenie dotyczące skutków ustania członkostwa i wygaśnięcia prawa do lokalu.
3. Wydane przed 24 kwietnia 2001 r. przydziały lokalu mieszkalnego na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowienie tego prawa.
4. 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 o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

~~§ 73. skreślony~~

§ 74.

1. Jeżeli w toku likwidacji postępowania upadłościowego lub postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku, albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową, osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do Spółdzielni, która

nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 75.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie oraz wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§ 76.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji, a jeżeli wniesiono apelację przed Sądem II 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. Z chwilą, gdy orzeczenie Sądu stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.
4. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia 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 Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
5. Roszczenie, o którym mowa w ust. 4 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.

§ 77.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 79, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg nieograniczony na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu poprzez publikację ogłoszenia w prasie i wywieszenie na

klatkach schodowych w budynkach spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

2. 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.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się kwotę zaległych opłat za używanie lokalu oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Po wygaśnięciu prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa.
5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2, jest opróżnienie lokalu.
6. Wpłata wartości rynkowej lokalu następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, o którym mowa w ust. 1, na rzecz innej osoby.
7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz inne uzasadnione koszty obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 78.

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

§ 79.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługuje obojgu małżonkom, przypada żyjącemu współmałżonkowi bądź współmałżonce.
2. Postanowienia ust. 1 nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 80.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 76, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Dla zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1 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 okoliczności czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał Sąd,

osoby, które pozostały w sporze niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 81.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - 2) spłat zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jego poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz inne uzasadnione koszty obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 82.

Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mają moc umowy między członkiem a Spółdzielnią o ustanowieniu tego prawa.

§ 83.

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. Zbycie własnościowego prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne, z wyjątkiem zbycia części lokalu spełniającej wymagania odrębnego lokalu określone w art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 84.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 85.

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

§ 86.

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

§ 87.

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 6. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 88.

W przypadku długotrwałych zaległości z uiszczaniem opłat na pokrycie wydatków, o których mowa w § 12, pkt 6 Statutu, rażącego lub uporczywego naruszenia regulaminu porządku domowego przez osoby korzystające z lokalu albo niewłaściwego zachowania tych osób, czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 89.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu część wkładu budowlanego.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w ust. 1.

§ 90.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 88 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 91.

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

§ 92.

1. Na pisemne żądanie członka, lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 107 Statutu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu, wpisu do księgi wieczystej oraz inne uzasadnione koszty obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 93.

1. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowy, o których mowa w § 81 i 92, w terminie 3 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 użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub budowali 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.

§ 94.

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, w tym do garaży oraz prawa do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

D. Prawo odrębnej własności lokalu

§ 95.

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

§ 96.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po spełnieniu przez niego warunków wynikających z § 81 i § 92.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków lub osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 97.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku 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.

§ 98.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych sąd rozstrzyga w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 99.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2-5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18, ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych choćby właściciele nie byli członkami Spółdzielni.

- 2a. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust. 2 rozumie się wyłącznie:
- a. zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
 - b. udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzania tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
 - c. dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 1 o zarządzie nieruchomością wspólną, nie stosuje się z wyjątkiem art. 22 oraz 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
 4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej wg wielkości udziałów w tej nieruchomości.
 5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16, ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.
 6. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
 7. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.

§ 100.

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.

§ 101.

Właściciele lokali są zobowiązani 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.

§ 102.

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

E. Wynajem lokali

§ 103.

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

§ 104.

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

F. Zamiana lokali

§ 105.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom oraz osobom niebędącym członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wzajemną zamianę lokali mieszkalnych, także z osobami zajmującymi lokale mieszkalne niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do garaży.
3. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

G. Sprzedaż mieszkań

§ 106.

1. Jeżeli do lokalu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia ogłasza przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności prawa do tego lokalu.
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację w prasie lokalnej oraz przez wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych w budynkach spółdzielni.
3. 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.
4. Zasady i tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ V

ZASADY FINANSOWANIA SPÓŁDZIELNI

A. Opłaty za używanie lokali

§ 107.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. 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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. 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 przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-5
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. Wysokość opłat jak wyżej ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w planie gospodarczym Spółdzielni. Opracowany przez Zarząd plan gospodarczy uchwała Rada Nadzorcza. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do kosztów eksploatacji, wpłat na fundusz remontowy, opłat za centralne ogrzewanie. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych oraz użytkowania dźwigów osobowych prowadzi się w oparciu o ilość osób zamieszkałych w lokalu. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków określa regulamin rozliczania wody i odprowadzania ścieków uchwalony przez Radę Nadzorczą w oparciu o obowiązującą ustawę.
10. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwała Rada Nadzorcza.
11. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 108.

1. Opłaty, o których mowa w § 107 Statutu, wnosi się co miesiąc z góry do 15. dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, niebędącego członkiem właściciela lokalu lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. Opłaty, o których mowa w § 107, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Od niewniesionych w terminie opłat Spółdzielnia może naliczać odsetki za opóźnienie.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 107 ust. 1-6 Statutu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 107 ust. 1-6 Statutu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 109.

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

§ 110.

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana, stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej „nieruchomością”.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust. 1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.
3. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencję wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
4. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zalicza się w szczególności:

- 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) koszty wywozu nieczystości,
 - 4) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
 - 5) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 6) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 7) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 8) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - 9) koszty remontów i konserwacji budynków,
 - 10) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 11) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych.
5. Koszty wymienione w ust. 4 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni.
6. Do kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) koszty remontów i konserwacji tego lokalu,
 - 4) koszty okresowych przeglądów instalacji technicznych znajdujących się w lokalu,
 - 5) koszty podatku od nieruchomości, w części odpowiadającej udziałowi lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - 6) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych.

§ 111.

Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów będących współwłasnością Spółdzielni.

§ 112.

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:
 - 1) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości,
 - 2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - 3) kosztów działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej,
 - 4) kosztów ogólnych zarządu, w wysokości przypadającej na daną nieruchomość.
2. Gdy dana nieruchomość przynosi pożytki lub inne przychody, zwiększają one przychody spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zmniejszają one obciążenia użytkowników lokali położonych w obrębie tej nieruchomości.

3. W przypadku gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali, ale żaden z właścicieli nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:

- 1) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali,
- 2) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej.

Pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali na zasadach określonych w ust. 1.

4. W przypadku gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności co najmniej jednego lokalu i co najmniej jeden właściciel lokalu wypowiedział członkostwo w Spółdzielni właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni:

- 1) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej,
- 3) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu.

Pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali na zasadach określonych w ust. 1.

B. Gospodarka Spółdzielni

§ 113.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust 3, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 tej ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 114.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy, powstający z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) fundusz zasobowy, powstający z wpłat wpisowego, wnoszonych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Ponadto Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz wkładów mieszkaniowych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów budowlanych, powstający z wnoszonych przez członków wkładów budowlanych,
 - 3) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz osób niebędących członkami spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- 4) fundusz na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, powstający z wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni i niebędących członkami właścicieli lokali oraz innych źródeł określonych w przepisach ustawowych,
 - 5) fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) inne fundusze celowe, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 i 2, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem ust. 2 pkt. 5.
 4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego. Umorzenie z tytułu zasobów mieszkaniowych ewidencjonuje się na oddzielnym koncie.

§ 115.

1. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na inne cele statutowe:
 - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
 - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 116.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią podmiotu badającego sprawozdanie finansowe, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Sprawozdania wraz z innymi dokumentami określonymi w przepisach, o których mowa w ust. 1, ogłasza się w Monitorze Spółdzielczym.

ROZDZIAŁ VI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 117.

Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§ 118.

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 24.06.2006 r. uchwałą nr 12, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28.07.2006 r.
2. Zmiany do niniejszego Statutu wraz z tekstem jednolitym zostały uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 30.11.2007 r. uchwałą nr 4 i przez Walne Zgromadzenie w dniu 22.11.2011 r. uchwałą nr 4 i 5.

3. Zmiana § 54 ust. 1 uchwalona uchwałą nr 4 na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.11.2011 r. wchodzi w życie od wyboru na nową kadencję Rady Nadzorczej w 2012 r.
4. Zmiany do niniejszego Statutu wraz z tekstem jednolitym zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 12.06.2018 r. uchwałą nr 11, 16 i 17.

Statut SM „Ugorek” uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 24.06.2006 r. uchwałą nr 12 /wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000125003 w dniu 28.07.2006 r./; zmiany do Statutu wraz z tekstem jednolitym Statutu uchwalone przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 30.11.2007 r. uchwałą nr 4 /wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17.03.2008 r. i 19.06.2008 r./; zmiany do Statutu wraz z tekstem jednolitym Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 22.11.2011 r. uchwałą nr 4 i 5 /wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie w dniu 15.02.2012 r., 17.04.2012 r. i 18.05.2012 r./; zmiany do Statutu wraz z tekstem jednolitym Statutu uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 12.06.2018 r. uchwałą nr 11, 16, 17 /wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie w dniu 13.08.2018 r./.

Spis treści

ROZDZIAŁ I

| | |
|---|----|
| POSTANOWIENIA OGÓLNE..... | 2 |
| ROZDZIAŁ II | |
| CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI..... | 3 |
| A. Nabycie członkostwa..... | 3 |
| B. Prawa i obowiązki członków..... | 6 |
| C. Ustanie członkostwa..... | 9 |
| D. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze..... | 10 |
| ROZDZIAŁ III | |
| ORGANY SPÓŁDZIELNI..... | 12 |
| A. Postanowienia ogólne..... | 12 |
| B. Walne Zgromadzenie..... | 13 |
| C. Rada Nadzorcza..... | 20 |
| D. Zarząd..... | 22 |
| E. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu..... | 24 |
| ROZDZIAŁ IV | |
| PRAWA DO LOKALU..... | 24 |
| A. Postanowienia ogólne..... | 24 |
| B. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego..... | 25 |
| C. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu..... | 28 |
| D. Prawo odrębnej własności lokalu..... | 31 |
| E. Wynajem lokali..... | 32 |
| F. Zamiana lokali..... | 33 |
| G. Sprzedaż mieszkań..... | 33 |
| ROZDZIAŁ V | |
| ZASADY FINANSOWANIA SPÓŁDZIELNI..... | 33 |
| A. Opłaty za używanie lokali..... | 33 |
| B. Gospodarka Spółdzielni..... | 37 |
| ROZDZIAŁ VI | |
| POSTANOWIENIA KOŃCOWE..... | 38 |