

**Statut Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy Domów
Mieszkalnych „OCHOTA” w Warszawie**

Tekst jednolity

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Mieszkalnych „OCHOTA” zwane dalej Spółdzielnią.

§ 2.

1. Siedziba Spółdzielni mieści się przy ul. Opaczewskiej 43 w Warszawie.
2. Terenem działania Spółdzielni jest obszar całego kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Spółdzielnia może używać skrótu nazwy MSZBDM „OCHOTA”.

§ 3.

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwaną dalej w skrócie u.s.m., ustawy Prawo Spółdzielcze zwaną dalej w skrócie ustawą i innych i ustaw.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Celem spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych.
2. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu zwanych dalej w treści „lokalami użytkowymi”, a

także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych.

3. Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów.
4. Udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
5. Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych.
6. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie umowy mieniem jej członków.
7. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (z współwłaścicielami tej nieruchomości).
8. Wynajmowanie mieszkań, lokali użytkowych i miejsc postojowych, szczegółowe zasady wynajmu określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
9. Sprzedaż lokali i ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych odzyskanych przez Spółdzielnię (wolne w sensie prawnym).
10. Prowadzenie działalności usługowej lub innej działalności gospodarczej we wszystkich formach przewidzianych prawem, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 ust. 4.

§ 5.

1. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych zawierać umowy w przedmiocie gospodarowania budynkami mieszkalnymi.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi w przedmiocie uzyskania lokali tymczasowych i socjalnych, dla osób w stosunku do których sąd orzekł eksmisję z lokalu.

DZIAŁ II CZŁONKOWIE

ROZDZIAŁ 1 Powstanie Członkostwa

Członkostwo z mocy prawa

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni z mocy prawa jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeżeli przysługuje jej:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa własności) w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni, który nabył odrębną własność lokalu w zasobach Spółdzielni, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni z mocy prawa są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że zachodzi sytuacja wskazana w § 6 ust. 3 Statutu. Postępowanie w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych reguluje ustawa.
5. Członkiem Spółdzielni z mocy prawa jest osoba prawna, jeżeli przysługuje jej:
 - a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
6. Osobie prawnej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
7. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) nabycia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - e) upływu terminu jednego roku, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 18 ust. 1 i ust. 2 Statutu, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd lub dokonania wyboru przez Spółdzielnię, o którym mowa w § 18 ust. 3 Statutu, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

Tryb i zasady nabycia członkostwa na wniosek

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może stać się osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, na jej wniosek.
2. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie Spółdzielni deklaracji członkowskiej w formie pisemnej, zawierającej wskazanie lokalu, do którego przysługuje prawo odrębnej własności lokalu oraz:
 - a) w przypadku osób fizycznych – imię, nazwisko, nr PESEL, miejsce zamieszkania, adres do korespondencji, numer telefonu kontaktowego,
 - b) w przypadku osób prawnych – nazwę, siedzibę, dane teleadresowe, NIP, REGON.
3. Zarząd podejmuje decyzję w tym względzie w terminie miesiąca od złożenia deklaracji członkowskiej. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Przyjęcie w poczet Członków Spółdzielni stwierdza się na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu. O uchwale Zarządu w tej sprawie zawiadamia się osobę zainteresowaną na piśmie w terminie czternastu dni od podjęcia uchwały.
4. W przypadku podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni zawiadomienie zawiera także uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie może być wniesione w terminie miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia. Rada Nadzorcza rozpoznaje odwołanie w ciągu miesiąca od dnia wniesienia odwołania. Decyzja Rady Nadzorczej w tym względzie jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Członek Spółdzielni ma obowiązek zgłosić niezwłocznie na piśmie wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

Ustanie członkostwa

§ 7a

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - a. Wystąpienia za wypowiedzeniem członka, któremu przysługuje odrębna własność lokalu.
 - b. Śmierci członka.
 - c. Utraty bytu prawnego przez osobą prawną.
 - d. Likwidacji Spółdzielni.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną - ze skutkiem od dnia utraty jej bytu prawnego.
3. Członka, o którym mowa w § 7 Statutu, który wystąpił ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia następnego po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 7b

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,

- d) zbycia roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą podjęcia uchwały określonej w art. 32 Statutu lub zajścia zdarzenia opisanego w art. 33 Statutu (powołanie wspólnoty mieszkaniowej zarządzającej nieruchomością wspólną). Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (utworzenie nowej spółdzielni przez członków Spółdzielni, których prawa i obowiązki związane są z wyodrębnioną nieruchomością) stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi Spółdzielni przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa z mocy prawa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Postanowienie to stosuje się odpowiednio w przypadku członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 8.

Spółdzielnia prowadzi rejestr umów zawieranych z osobami przystępującymi do Spółdzielni.

1) SKREŚLONY

- 2) Z osobą, której przypadła ekspektatywa prawa do lokalu, Spółdzielnia po przyjęciu w poczet członków zawiera umowę nadając numer odpowiadający numerowi umowy zawartej z osobą, która ekspektatywę utraciła.

ROZDZIAŁ 2 Prawa i obowiązki Członków

§ 9.

- 1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni, określają przepisy u.s.m., ustawy, statutu Spółdzielni, regulaminów wydanych na podstawie statutu oraz umów zawieranych przez Spółdzielnię z jej członkami.
- 2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
 - 4) prawo do otrzymania statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie,

- 5) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych. Koszty sporządzenia tych dokumentów pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty sporządzenia dokumentów określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.
 - 6) prawo do przeglądania rejestru członkowskiego,
 - 7) prawo do przeglądania własnych akt członkowskich,
 - 8) prawo do przeglądania uchwał organów z wyłączeniem uchwał w sprawach indywidualnych członków,
 - 9) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał, wynikających ze stosunku członkostwa, w sposób i w terminach określonych w statucie,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni oraz uczestniczenia w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności Spółdzielni,
 - 12) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie,
 - 13) prawo do wynajmu lokalu mieszkalnego, użytkowego oraz miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 14) prawo do żądania zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, oraz przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - 15) prawo do korzystania podczas Walnego Zgromadzenia na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy członek korzysta, nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 16) SKREŚLONY
 - 17) prawo do zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w u.s.m. i statucie,
 - 18) prawo do zaskarżania zasadności uchwał dotyczących opłat,
 - 19) prawo do żądania kalkulacji wysokości opłat,
 - 20) prawo wskazania w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu osoby, której Spółdzielnia winna wypłacić udział (udziały) po śmierci członka,
 - 21) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
3. Koszty sporządzeń zaświadczeń i kopii dokumentów związane z lokalem (miejscem postojowym) ponosi osoba wnioskująca o ich wydanie w wysokości skalkulowanej przez Zarząd i zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
 4. Członek zainteresowany otrzymaniem kopii dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Wydanie kopii powinno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia złożenia wniosku.

Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) SKREŚLONY
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 5) uiszczać w terminie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 6) uiszczać w terminie normatyw spłaty kredytów długoterminowych,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianach zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
- 8) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 10) do pokrywania kosztów kredytów termomodernizacyjnych lub innych kredytów zaciągniętych na cele remontowe,
- 11) do uzyskania zgody Spółdzielni na wykonanie ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu, jeżeli jest to połączone ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu,
- 12) zawiadomić Spółdzielnię o liczbie osób zamieszkujących w lokalu,
- 13) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody. Jeżeli osoba korzystająca z lokalu jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Koszty wezwania Straży Pożarnej pokrywa członek Spółdzielni.
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania. Jeżeli członek Spółdzielni pomimo dwukrotnego zawiadomienia o przeglądzie nie udostępnia lokalu, winien dokonać przeglądu na własny koszt i przesłać do Spółdzielni stosowny protokół,
- 17) udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,

- 18) udostępnić lokal, jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
- 19) udostępnić lokal w celu dokonania odczytu urządzeń pomiarowych. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni lokalu przedstawicielowi Spółdzielni w celu odczytu urządzeń pomiarowych lub nie podaje odczytu urządzeń pomiarowych, Spółdzielnia naliczy korzystającemu z lokalu opłatę za zużycie mediów, których odczyt miał być dokonany, za okres objęty odczytem 2 krotność opłaty za poprzedni okres rozliczeniowy,
- 20) osoby korzystające z lokalu w przypadku remontu lokalu lub budynku, jeżeli remont tego wymaga, są obowiązane na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy,
- 21) wykonywać inne obowiązki określone w statucie.

ROZDZIAŁ 3 Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 11

1. Od uchwał podjętych w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, członek może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania terminu. Jeżeli członek Spółdzielni we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od daty podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. W przypadku uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed terminem zwołania jego pierwszej części.

6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia zwołania ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli we wniesionym odwołaniu członek Spółdzielni przedstawi nowe fakty i dowody nieznane przy pierwszym rozpatrzeniu sprawy, Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zmienić uchwałę, o ile będzie korzystna dla członka i nie przekazywać odwołania do organu odwoławczego.
8. O uchwałach Zarządu i Rady Nadzorczej, które dotyczą ogółu członków albo poszczególnych grup członków, zawiadamia się członków przez wywieszenie odpisów tych uchwał w biurze Spółdzielni na tablicach ogłoszeniowych oraz w budynkach na tablicach ogłoszeniowych. Od tych uchwał członek Spółdzielni może się odwołać w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w terminie 30 dni od daty wywieszenia. Datę wywieszenia podaje się na uchwale.
9. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
10. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ III WPISOWE I UDZIAŁY

Wpisowe i udziały

§ 12

1. Członkowie Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo z mocy prawa w sposób wskazany w § 6 Statutu lub członkostwo na wniosek w sposób wskazany w § 7 Statutu, nie są zobowiązani do uiszczania udziałów ani wpisowego.
2. Wpisowe i udziały uiszczone na podstawie przepisów dotychczasowych pozostają w mocy. Spółdzielnia pozostaje właścicielem środków zgromadzonych na funduszu udziałowym na dzień 09 września 2017 r., tj. na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.
3. Udział podlega zwrotowi po ustaniu członkostwa. Członek ma prawo wskazać w odrębnym pisemnym oświadczeniu osobę, której Spółdzielnia winna wypłacić udział po śmierci członka. Zwrot udziału następuje w ciągu miesiąca od zatwierdzenia bilansu za rok, w którym ustało członkostwo. Udziały nie podlegają waloryzacji i zwracane są w ich wysokości nominalnej.

DZIAŁ IV WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

Rozdział 1 Wkłady mieszkaniowe

§ 13

1. Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności winna zawierać:
 - 1) zobowiązanie stron, po wybudowaniu lokalu, do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w całości lub w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego realizowanych robót, które będą podstawą ustalenia wysokości kosztów budowy,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 5) terminy wpłat wkładu mieszkaniowego.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, o której mowa w ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali budowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione lub niemożliwe.
5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.
6. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które wskazano do zamieszkania z członkiem w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
7. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa.
8. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie określonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

9. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 6, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i do zawarcia umowy.
10. Postanowienia ust. 1 – 9 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, do których wygaśnięcie spółdzielcze lokatorskie prawo.
11. Członek Spółdzielni wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
12. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy, członek Spółdzielni jest obowiązany uczestniczyć w spłacie kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
13. Rozliczenie kosztów budowy winno nastąpić najpóźniej w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
14. Jeżeli w wyniku rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wkładu mieszkaniowego określonego w umowie o budowę lokalu a rozliczeniem kosztów budowy, członek Spółdzielni winien uzupełnić wkład mieszkaniowy proporcjonalnie do wpłacanej przez niego części.
15. W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
16. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
17. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:
 - 1) nie wniesioną część wkładu mieszkaniowego,
 - 2) nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal,
 - 3) kwotę zaległych opłat wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi oraz kosztami zapewnienia lokalu tymczasowego,
 - 4) koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
18. Roszczenie o zwrot wkładu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

Rozdział 2 Wkłady budowlane

§ 14.

1. Z członkiem spółdzielni, ubiegającym się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności winna zawierać:
 - 1) zobowiązanie stron, po wybudowaniu lokalu, zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego całości lub w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego realizowanych robót, które będą podstawą ustalenia wysokości kosztów budowy,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy,
 - 5) terminy wpłat wkładu budowlanego.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, o której mowa w ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali budowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony w umowie postanowią inaczej.
5. Członek Spółdzielni wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie i statucie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek spółdzielni jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Rozliczenie kosztów budowy winno nastąpić najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
7. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek lub osoba niebędąca członkiem, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

8. W wypadku wygaśnięcia własnościowego 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.

9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się:

- 1) nie wniesioną część wkładu budowlanego
- 2) niespłaconą część kredytu wraz z odsetkami, jeżeli został on zaciągnięty przez Spółdzielnię na budowę lokalu,
- 3) kwotę zaległych opłat wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi oraz kosztami zapewnienia lokalu tymczasowego,
- 4) obciążenie hipoteką.

Roszczenie o zwrot wkładu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.

10. Zapisy § 14 stosuje się odpowiednio w stosunku do osób, które uzyskali własnościowe prawo do lokalu, a inwestycja nie została zakończona.

11. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego oraz zaliczki na te wkłady, również rat spłaty pozostałej części wkładu mieszkaniowego lub budowlanego o którym mowa w § 13 ust. 2 pkt. 2 i § 14 ust. 5 i terminy dokonywania wpłat zaliczek na te wkłady lub uzupełnienie wkładów wynikające z ostatecznego rozliczenia określa Zarząd stosownie do zasad rozliczenia kosztów budowy ustalonych przez Radę Nadzorczą i umów zawartych z członkami o budowę lokalu, budynku. Nie wpłacenie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego albo zaliczki w żądanym przez Zarząd terminie może spowodować wykluczenie ze Spółdzielni.

DZIAŁ V SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

Rozdział 1 Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 15

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa winna być zawarta w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zobowiązuje się oddać lokal mieszkalny do używania na czas nieoznaczony, a członek Spółdzielni zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna zawierać wskazanie osób uprawnionych do korzystania z przyznanego członkowi lokalu.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego, nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miałooby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
9. Jeżeli spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 16

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w u.s.m. lub statucie. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które zostały wskazane do zamieszkania w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o budowę lokalu.
2. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 17

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, byli 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 za używanie lokalu.

§ 18

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci uprawnionego lub z innych powodów przewidzianych przez ustawę, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim uprawnionego. Umowę taką zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim, które miały zamieszkać w tym lokalu wspólnie z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku wykonania uprawnienia, osoby te stają się stroną umowy o budowę lokalu.
3. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w § 18 ust. 1 i ust. 2 Statutu, konieczne jest złożenie w terminie roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd. Postępowanie w tej sprawie reguluje ustawa. Osoby, które pozostawały w sporze, są zobowiązane niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o rozstrzygnięciu sądu. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty za używanie lokalu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób bliskich, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z przepisami ustawy.
5. Osobami bliskimi są wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające, osoby przysposobione, osoba pozostająca we wspólnym pożyciu.

§ 19

1. W przypadku zaległości członka z zapłatą opłat za używanie lokalu za okres co najmniej sześciu miesięcy lub rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Postępowanie i skutki orzeczenia sądu określa ustawa.
2. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i

- utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
3. Roszczenie wskazane w § 19 ust. 2 Statutu 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.

Rozdział 2 Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 20

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 to prawo nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części tego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.
5. Umowa zbycia ułamkowej części spółdzielczego 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.
6. Nabywca, spadkobierca, zapisobiorca i licytant, którzy nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, uzyskują członkostwo na zasadach określonych w Statucie. Osoby te są zobowiązane niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o nabyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 21

W przypadku:

- 1) długotrwałych zaległości w opłatach o których mowa w § 36 ust. 1 i 2,
- 2) jeżeli pomimo pisemnego upomnienia nadal, osoba korzystająca z lokalu używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje

swoje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

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

§ 22

Spółdzielnia ma obowiązek prowadzić rejestr lokali, dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste.

§ 23

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

§ 24

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

§ 25

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu mieszkalnego, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

2. Umowy zawarte przez członka lub osoby niebędącej członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 26

Przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu.

§ 27

Członkowie Spółdzielni, co do których mają zastosowanie przepisy ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. Z 1996r. nr 5 poz.32 z późniejszymi zmianami), przy przekształcaniu prawa do lokalu uzupełniają wkład budowlany na warunkach określonych w tej ustawie.

Rozdział 3 Prawo odrębnej własności lokali

§ 28

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności w ramach nowego zadania inwestycyjnego, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) wskazanie tytułu prawnego do gruntów, na których Spółdzielnia będzie realizowała zadanie inwestycyjne,
 - 2) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
2. Członek spółdzielni wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy danego lokalu, członek jest

obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Rozliczenie kosztów budowy następuje najpóźniej w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek lub osoba niebędąca członkiem, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności.
5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 i 2, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego nie wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu albo jego części staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy z tym, że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
7. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 29

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy, o której mowa w § 28 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłby niemożliwa lub poważnie utrudniona.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba, że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 30

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 31

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 wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 32

1. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy jego prawa odrębnej własności.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust.1a, art.31 i 32 ustawy o własności lokali.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 2, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.

§ 32a

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie i Statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem § 32 ust. 2 i ust. 3 Statutu.
2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 (czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu) oraz art. 29 ust. 1 i 1a (prowadzenie ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej), które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem § 32 ust. 2 Statutu. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 (uchwała wyrażająca zgodę na

- podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu i uchwała wyrażająca zgodę na połączenie lub podział lokali) ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali (uchwała w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej), podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
 5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali (żądanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji wskutek długotrwałego zalegania właściciela lokalu z zapłatą należnych od niego opłat lub wykraczania przez niego w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub czynienia poprzez swoje niewłaściwe zachowanie korzystania z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej uciążliwym), występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 33

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości należącej do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy o własności lokali. Spółdzielnia w terminie czterech dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zarząd powierzony Spółdzielni). Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

§ 34

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub w budynkach położonych w danej nieruchomości może w trybie sądowym żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

§ 35

Postanowienia niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali i miejsc postojowych, do których wygaśnięto spółdzielcze własnościowe prawo.

DZIAŁ VI UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI
Rozdział 1 Używanie lokali

§ 36

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 comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub nieruchomości wielobudynkowej. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na tych samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściele lokali 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. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale i

utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez wnoszenie opłat od chwili postawienia im lokali do dyspozycji – stosownym protokołem odbioru lokalu.

7. Opłaty, o których mowa wyżej, odnoszą się do opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu.

§ 37

1. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 25 – go każdego miesiąca. Termin zapłaty opłat jest zachowany, jeżeli do dnia 25 każdego miesiąca środki finansowe z tego tytułu wpłyną do kasy w siedzibie Spółdzielni lub na wskazany rachunek Spółdzielni.
2. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek maksymalnych, licząc od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie zapłaty.
3. Członkowie Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w spłacie kredytu i odsetek, zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na ich lokal w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytobiorcą.
4. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Za opłaty, o których mowa w § 36 ust. 1 – 4, z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, osobami nie będącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, odpowiadają solidarnie osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 5, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Opłaty, o których mowa w § 36, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych postanowieniach.
8. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
9. 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 zmienionej wysokości, jednakże tylko w zakresie, w jakim zmiana dotyczy opłat niezależnych od Spółdzielni; natomiast opłaty zależne od Spółdzielni – w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 36 ust. 1 - 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 38

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 udziału w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni 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.

§ 39

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości jest ustalana na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianymi do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.
3. Szczegółowe zasady kalkulacji kosztów utrzymania lokali określa plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalany przez Radę Nadzorczą.
4. Rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości i lokali określa Regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za lokale uchwalany przez Radę Nadzorczą.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 40

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

§ 41

1. Jeżeli Spółdzielnia zaciąga kredyt, który musi być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie spółdzielni uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

DZIAŁ VII ZAMIANA LOKALI

§ 42

1. Spółdzielnia w granicach swoich możliwości realizuje wnioski o zamianę lokali mieszkalnych. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

2. Zamiany lokali mieszkalnych dokonuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanego członka.
3. Członkowie Spółdzielni mogą dokonywać zamiany lokali między sobą, jak również z najemcami użytkującymi mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni. Zamiana lokali mieszkalnych w każdym przypadku wymaga zgody dysponentów tych lokali.
4. Przy zamianie lokali jest brane pod uwagę dodatkowe wyposażenie lokali (niezaliczone do kosztów inwestycji nakłady, poczynione ze środków członków Spółdzielni lub innych użytkowników). Dodatkowe wyposażenie lokali winno mieć charakter trwały i podnosić ich wartość użytkową.
5. Nakłady, o których mowa w ust. 4, nie wpływają na wysokość wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
6. Dodatkowe wyposażenie lokali, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu.
7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkiem zwalniającym i otrzymującym lokal.
8. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
9. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub własność, dokonywane jest bezpośrednio między nabywcą i zbywcą.
10. W przypadku, gdy rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia jest dokonywane przez Spółdzielnię, Spółdzielnia powołuje komisję do jego wyceny.

Dział VIII NAJEM LOKALI

§ 43

1. Zarząd może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe oraz miejsca postojowe osobom fizycznym i prawnym.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr lokali i miejsc postojowych z przeznaczeniem na wynajem.
3. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu Zarząd Spółdzielni może zaproponować byłemu członkowi zawarcie umowy najmu lokalu znajdującego się w budynku

stanowiącym własność Spółdzielni.

4. Szczegółowe zasady doboru najemców, zawierania umów oraz wnoszenia kaucji i jej rozliczenia określa regulamin wynajmu lokali uchwalany przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ IX USTANIE CZŁONKOWSTWA

§ 44

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka, któremu przysługuje odrębna własność lokalu
- 2) SKREŚLONY
- 3) SKREŚLONY
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) SKREŚLONY
- 6) wykreślenia spółdzielni z Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 45

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, może z niej wystąpić za wypowiedzeniem złożonym w formie pisemnej. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za zgodą Zarządu Spółdzielni okres ten może zostać skrócony. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie czasu wypowiedzenia i z tą datą członek jest skreślany z rejestru członków.

§ 46

SKREŚLONY

§ 47

SKREŚLONY

§ 48

SKREŚLONY

DZIAŁ X ORGANY SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1 Część ogólna

§ 49

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 7) Zarząd
2. Wybory do Rady Nadzorczej i Zarządu dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
 3. Walne Zgromadzenie i jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków z zastrzeżeniem ust. 5.
 4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) $\frac{3}{4}$ głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) $\frac{3}{4}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 3) $\frac{3}{4}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 4) $\frac{3}{4}$ głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni,
 5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddawana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
 6. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów oblicza się głosy oddane za i przeciw uchwale.
 7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają regulaminy tych organów.

§ 50

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka wymienionych organów oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
2. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą świadczyć odpłatnych usług na rzecz Spółdzielni w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, a także uczestniczyć we władzach podmiotów prawa handlowego świadczącego usługi na rzecz Spółdzielni.

3. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu zakazu określonego w ust. 1 i 2, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą być wybierani członkowie, którzy zalegają w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni.
6. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić członkowie pozostający w sporze sądowym ze Spółdzielnią.
7. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tej sytuacji zawiesza się na ten okres członkostwo w Radzie.

Rozdział 2 Walne Zgromadzenie

§ 51

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie działa na podstawie u.s.m., ustawy, i statutu Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni będący osobą fizyczną może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Członek Spółdzielni będący osobą prawną bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany na członka Rady Nadzorczej.
3. Każdy członek Spółdzielni posiada jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany w skład Rady Nadzorczej.
6. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

§ 52

1. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.

2. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia z zachowaniem zasady, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia.

§ 53

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej dochodu ogólnego lub sposobu pokrycia strat.
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
 - 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
 - 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzs spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 9) uchwalanie zmian do statutu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich,
 - 12) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 13) Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 54

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania.
5. W przypadku gdy Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia, zwołuje go Rada Nadzorcza, lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Rady Nadzorczej.

§ 55

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia członków na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie winno zawierać miejsce, czas, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i uchwał, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. W przypadku, gdy porządek obejmuje wybór członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać także informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenia dokonuje się do Zarządu Spółdzielni.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia spraw w porządku obrad, także wnioski do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie Członkowie mogą zgłaszać na 15 dni przed ustalonym terminem I części Walnego Zgromadzenia.
5. Zgłaszane przez członków projekty uchwał muszą być poparte przez co najmniej 10 członków.
6. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
7. Zarząd jest obowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
8. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków.

9. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, a także zmienić kolejność rozpatrywania tych spraw.
10. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Warunek ten uznaje się za spełniony również w sytuacji, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części nie wzięli udziału w głosowaniu.
11. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 56

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wyboru prezydium dokonuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów spośród obecnych członków następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo – skrutacyjną w składzie 3 osób. Do zadań tej komisji należy:
 - a. sprawdzanie listy obecności pod względem kompletności oraz ważności mandatów pełnomocników członków spółdzielni – osób prawnych oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych,
 - b. sprawozdanie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
 - c. dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie ich przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję wnioskową w składzie 3 osób. Do zadań tej komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a. wnioski proponowane do przyjęcia; w takim przypadku komisja proponuje organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku,
 - b. wnioski proponowane do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym przedmiocie.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
4. Dopuszcza się, jeżeli dana część Walnego Zgromadzenia tak postanowi – powierzenie prezydium wykonywania zadań komisji.
5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Komisje sporządzają protokół ze swoich czynności, który podpisują członkowie komisji.

7. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności komisji oraz przekazują protokoły sekretarzowi Prezydium.

§ 57

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw objętych porządkiem obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu wg kolejności zgłoszeń. Członkowi Rady Nadzorczej, Zarządowi i przedstawicielowi Krajowej Rady Spółdzielczej, przewodniczący zebrania może udzielić głosu poza kolejnością.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma sprawami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
5. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już wypowiedziała się.
6. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie:
 - a. sposobu głosowania,
 - b. głosowania bez dyskusji,
 - c. zakończenia dyskusji,
 - d. zamknięcia listy mówców,
 - e. zarządzenia przerwy.
7. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
8. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
9. Niezależnie od zgłoszonych wniosków, Członkowie Spółdzielni mogą na piśmie składać oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 58

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi sprawami porządku obrad, przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeżeli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały.
2. Przed przystąpieniem do głosowania, przewodniczący informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „dalej idącym” uważa się wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania pozostałych wniosków.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia, powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający przedmiot, w którym uchwała została podjęta.

§ 59

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

§ 60

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 14 dni od dnia odbycia danej części zgromadzenia. Do protokołu dołączane są pełnomocnictwa udzielane pełnomocnikom reprezentującym członków Spółdzielni.
2. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
3. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad kolegium, o którym mowa w § 62 ust. 1

§ 61

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą zagłosowała wymagana w ustawie lub w statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§ 62

1. W ciągu 21 dni po terminie ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie podjęte.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 63

1. Wybory Członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni jako pełnomocnicy członków – osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 55 ust. 2.

3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą być wybrane osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej, ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni na piśmie do Zarządu Spółdzielni w trybie o którym mowa w ust. 2 z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata,
 - b) imienia i nazwiska osób zgłaszających kandydata.
6. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili na piśmie zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji w szczególności w zakresie:
 - a) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej,
 - b) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - c) zalegania z zapłatą opłat eksploatacyjnych,
 - d) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - e) zatrudnienia w Spółdzielni.
8. Niezależnie od prezentacji, kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają także pisemne oświadczenia w przedmiocie wyrażenia zgody na kandydowanie z informacjami, o których mowa w ust. 7.
9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§ 64

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się za pomocą kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
3. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) karta wyborcza zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd Spółdzielni,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
6. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, mandat zostaje nie obsadzony. Wybory na nieobsadzony mandat członka Rady Nadzorczej przeprowadza się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 65

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części podanym członkom do wiadomości w trybie § 55 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 66

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny, o ile Walne Zgromadzenie nie zadecyduje inaczej.

§ 67

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O sprzeczności uchwały z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzeniu w interesy Spółdzielni albo celowym krzywdzeniu jej członka może rozstrzygnąć wyłącznie Sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, jednakże z zastrzeżeniem, że prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje tylko członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonany w sposób określony w statucie.
6. Orzeczenie Sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę, ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 68

Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu

jawnym. W sprawach porządkowych decyzję podejmuje prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 3 Rada Nadzorcza

§ 69

1. Rada Nadzorcza składa się z 11 do 15 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 70

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnika przez członka – osobę prawną.
3. W przypadku powstania sporu sądowego pomiędzy członkiem Rady a Spółdzielnią, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności w Radzie na czas trwania sporu.

§ 71

1. Do zakresu Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej kulturalnej Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzania struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) zatwierdzanie proponowanego przez Zarząd porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu i Komisji Rady Nadzorczej,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
- 11) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni,
- 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację i remont budynków, a także na adaptację powierzchni ogólnego użytku,
- 14) uchwalanie regulaminu porządku domowego,
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, miejsca postojowe w wielostanowiskowych garażach i na parkingach,
- 16) uchwalanie zasad korzystania z miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach,
- 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 18) SKREŚLONY
- 19) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych realizowanych w Spółdzielni i zasad ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 20) dokonywanie podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia,
- 21) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pozyskane z tego kredytu, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
- 22) podejmowanie uchwał w przedmiocie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 23) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 24) ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 25) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali i miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach oraz na parkingach,
- 26) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach dot. zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo – usługowe,
- 27) uchwalanie warunków, na jakich Zarząd może dokonać odstępstw od egzekwowania odsetek za opóźnienie wnoszenia opłat za używanie lokalu,
- 28) podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia inwestycji mieszkaniowych.

- 29) podejmowanie uchwał w sprawie zlecenia lustracji,
 30) podejmowanie decyzji w innych sprawach niż wymienione w punktach 1 – 30, do podejmowania których statut upoważnia Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza ma prawo wglądu we wszystkie sprawozdania, księgi i dokumenty oraz ma prawo sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza zatwierdza proponowany przez Zarząd porządek obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 72

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący lub jego zastępca co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 3 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 73

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 74

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe oraz dokonuje wyboru prezydium Komisji.
2. Rada Nadzorcza może powoływać zespoły doradcze (opiniujące) złożone z członków Spółdzielni, którym przewodniczy upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady.

§ 75

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków oraz organów i pracowników Spółdzielni.

4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonej w § 69 ust. 1

Rozdział 4 Zarząd

§ 76

1. Zarząd składa się z trzech (3) osób, w tym Prezesa i dwóch jego zastępców, którymi mogą być wybrane także osoby nie będące członkami Spółdzielni. Wyboru dokonuje Rada Nadzorcza. Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być pełnomocnik osoby prawnej.
2. Z Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę na stanowisku Kierownika Bieżącej Działalności Gospodarczej. Kierownik jest upoważniony do dokonywania w imieniu Spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu Pracy, czynności w sprawach z zakresu prawa pracy oraz do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni z wyłączeniem spraw określonych w § 77 pkt. 1-5,9,10,11,12 i 14. Postanowienia te nie wyłączają uprawnień do podejmowania decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jej uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
4. Z członkiem Zarządu, który nie otrzymał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu i został odwołany przez Walne Zgromadzenie ze składu Zarządu, Rada Nadzorcza powinna rozwiązać stosunek pracy.

§ 77

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni w przypadku, w którym członkostwo uzyskiwane jest na wniosek oraz podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni z mocy prawa,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu (domu jednorodzinnego),
 - 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno – wychowawczej,

- 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 8) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 9) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 11) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 12) udzielanie pełnomocnictw,
 - 13) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 14) zawieranie umów, w tym z wybranym przez Radę Nadzorczą podmiotem, do zbadania i sprawozdania finansowego Spółdzielni,
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej, Walnemu Zgromadzeniu.

§ 78

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

§ 79

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają 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, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielanie pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą

Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

Rozdział 5 Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 80

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących, z wyjątkiem głosowania w sprawie wyboru organów Spółdzielni.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć w szczególności sytuacje, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
5. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 81

W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu, oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii roboczej.

DZIAŁ XI GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 82

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

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

§ 83

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) Fundusz udziałowy.
 - 2) Fundusz zasobowy.
 - 3) Fundusz remontowy.
 - 4) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) Fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 2) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 3) Fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) Fundusz inwestycyjny,
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, o których mowa w ust. 1, oraz ust. 2 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 84

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia, o których mowa w ust. 1, powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali. Kredyt bankowy, inne źródła),
 - 2) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 3) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 85

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.

2. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 86

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności w jakiej fundusze te są wymienione w Statucie, w części określającej fundusze Spółdzielni.

§ 87

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznaczają się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

DZIAŁ XII POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 88

Zmiany wysokości wpisowego i udziałów oraz jednorazowej opłaty na cele statutowe nie dotyczą członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym zmian statutu w tym zakresie.

§ 89

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według zmienionych w tym zakresie postanowień statutu po ich zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 90

Do czasu zarejestrowania statutu pozostają w mocy postanowienia dotychczasowego statutu. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami u.s.m. i ustawy stosuje się przepisy tych ustaw.

Niniejszy Statut został uchwalony uchwałą nr 9/2022 Walnego Zgromadzenia Członków MSZBDM „OCHOTA” w Warszawie zwołanego w dniach 28-29.09.2022 r.

MEDYZANADOWE SPÓŁDZIELNIE ZRZESZENIE BUDOWY
DOMÓW MIESZKALNYCH
OCHOTA
02-201 Warszawa, ul. Ostrołęcka 43

ZARZĄD

[Podpis]

2024 -10- 0 4

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Justyna Zawadka

