

STATUT WOLBROMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

z uwzględnieniem zmiany przyjętej uchwałą nr 9/WZCz/2022 z dnia 21 czerwca 2022 r

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Wolbromska Spółdzielnia Mieszkaniowa i jest zwana w dalszych postanowieniach Statutu Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia działa na podstawie niniejszego Statutu, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zwanej dalej Ustawą, ustawy Prawo Spółdzielcze oraz innych ogólnie obowiązujących przepisów prawa. Przepisy ustaw znajdują zastosowanie w sprawach nieuregulowanych w Statucie.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Wolbrom.
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta i gminy Wolbrom.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
4. Dla realizacji celów statutowych Spółdzielnia może przystępować do związków spółdzielczych lub organizacji gospodarczych lub tworzyć takie związki i organizacje.

§ 3

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

§ 4.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
3. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
4. zarządzanie nieruchomościami.

Przeważającym rodzajem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami.

§ 5.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, a w szczególności może :

1. nabywać własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości,
2. budować, nabywać lub współfinansować instalacje, urządzenia lub rozwiązania technologiczne;

3. powoływać w miarę potrzeb podmioty w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej,
4. organizować działalność społeczną i kulturalną oraz oświatową i sportową,
5. prowadzić działalność usługową i handlową.
6. prowadzić dystrybucję gorącej wody dla celów grzewczych.

§ 6.

Spółdzielnia może sprawować zarząd nad nieruchomościami własnymi lub stanowiącymi własność osób trzecich oraz prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi a także prowadzić gospodarkę majątkiem objętym w administrację.

ROZDZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI, ICH PRAWA I BOWIĄZKI

A. Nabycie członkowstwa.

§ 7

1. Członkami spółdzielni mogą być osoby fizyczne i osoby prawne.
2. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - e) będąca założycielem spółdzielni. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
3. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności.
5. W przypadkach opisanych w ust 1-4 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie

członkostwa w Spółdzielni z mocy prawa. Wpis do protokołu posiedzenia Zarządu stanowi podstawę do wprowadzenia zmian w Rejestrze członków Spółdzielni.

6. Członek Spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od pierwszego dnia miesiąca następującego po zaistnieniu okoliczności opisanych w ust 1 – 4.
7. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - 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, o którym mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 Ustawy, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem lit f);
 - f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 Ustawy, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 Ustawy, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - g) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z chwilą nabycia tego prawa, z zastrzeżeniem postanowień ust 4. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa w terminie do 7 dni od daty nabycia. Nabywca uzyskuje prawa członka Spółdzielni w zakresie opłat od pierwszego dnia miesiąca następującego po zawiadomieniu.
3. Zapis ust 2 stosuje się również do osób, które nabyły spółdzielcze prawo do lokalu w drodze spadkobrania, zapisu lub w drodze licytacji.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym

upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

5. Jeżeli okoliczności wskazane w ust 1 i w ust 2 zaistniały przed dniem 9 września 2017 r osoba nie będąca członkiem Spółdzielni nabywa członkowstwo z dniem 9 września 2017 r.

B. Nabywanie członkowstwa przez osobę, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu

§ 9

1. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni składa deklarację członkowską w formie pisemnej. Deklaracja wymaga zachowania formy pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
2. W imieniu osoby fizycznej nie mającej pełnej zdolności do czynności prawnych, deklarację członkowską składa jej przedstawiciel ustawowy (rodzice, opiekun, kurator).
3. Deklaracja powinna zawierać imię, nazwisko i adres (siedzibę) przystępującego, PESEL - a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę, siedzibę i numer w Krajowym Rejestrze Sądowym - oraz ilość zadeklarowanych udziałów.

§ 10

O przyjęciu w poczet członków Spółdzielni decyduje Zarząd Spółdzielni w drodze uchwały.

§ 11

1. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych - z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Zmiany danych zawartych w deklaracji powinny być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a zmiany dotyczące zadeklarowanych udziałów lub wkładu stwierdzone w sposób określony w ust. 1.

§ 12

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków Zarząd obowiązany jest podjąć w ciągu jednego miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
2. Osobę, która złożyła deklarację, należy zawiadomić o treści uchwały Zarządu w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie i pouczenie o możliwości odwołania.
3. Osoba, której odmówiono przyjęcia w poczet członków może w ciągu dwóch tygodni od otrzymania zawiadomienia o odmowie wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia. O treści uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie odwołania zawiadamia się wnoszącego w terminie dwóch tygodni od jej podjęcia. Uchwała o odmowie przyjęcia w poczet członków

zawiera uzasadnienie.

5. Uchwała Rady Nadzorczej kończy postępowanie przed organami spółdzielni.

C. Rejestr członków

§13

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
 - a) imię i nazwisko lub firmę w przypadku osoby prawnej
 - b) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało prawo;
 - c) miejsce zamieszkania lub siedzibę członka i adres do korespondencji jeżeli jest inny niż adres wymieniony w pkt b);
 - d) PESEL osoby fizycznej i KRS osoby prawnej;
 - e) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących w lokalu, o którym mowa w pkt b);
 - f) wysokość wniesionych wkładów;
 - g) zmiany powyższych danych;
 - h) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
 - i) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3. Członek Spółdzielni zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię w formie pisemnej o zmianie danych określonych w ust 1 pkt a) – e) w terminie do 7 dni od daty zaistnienia zmiany. W przypadku braku informacji przyjmuje się, że dane ujawnione w Rejestrze członków są aktualne.

D. Wpisowe i udziały.

§ 14

1. Członek Spółdzielni od dnia 9 września 2017 r nie wnosi wpisowego ani udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przed 9 września 2017 r to można żądać jego zwrotu tylko w przypadku ustania członkostwa. Z żądaniem zwrotu występuje były członek lub jego spadkobiercy.
3. Zwrot, o którym mowa w §2 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym były członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem zwrotu.
4. Zwrot udziałów nie następuje jeżeli udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udziały w kwocie nominalnej w terminie do 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego, o którym mowa w ust 3.

§ 15

Wpisowe nie podlega zwrotowi.

E. Prawa i obowiązki członków.

§ 16

1. Członkowi Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z postanowień niniejszego

Statutu, przepisów Ustawy i przepisów innych ustaw.

2. Członek Spółdzielni uprawniony jest w szczególności do:
 - 1/ wykonywania czynnego i biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni, z wyłączeniem członków, którzy nie posiadają pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - 2/ ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umów:
 - a) o budowę lokalu,
 - b) o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na warunkach określonych w niniejszym statucie i w Ustawie,
 - 3/ ubiegania się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu, jeżeli przysługuje mu do tego lokalu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu,
 - 4/ kwestionowania zasadności zmiany wysokości opłat za używanie lokali,
 - 5/ korzystania z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni osobiście a także przez członków rodziny i osoby wspólnie zamieszkałe,
 - 6/ zaznajomienia się z rejestrem członków,
 - 7/ otrzymania od spółdzielni odpisu statutu i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji oraz rocznych sprawozdań finansowych, z tym, że koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów - z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu - pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd.
 - 8/ brania czynnego udziału w życiu spółdzielni, zgłaszania wniosków w sprawach związanych z realizacją przez spółdzielnię jej zadań i domagania się rozpatrzenia tych wniosków przez właściwe organy spółdzielni,
 - 9/ dochodzenia swoich uprawnień w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i na drodze sądowej
 - 10/ zgłoszenia - w trybie i na zasadach przewidzianych w Ustawie - projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia lub jego części oraz zgłaszania poprawek do projektów uchwał
 - 11/ żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie art. 8³ ust. 3 pkt.2 Ustawy.
3. Członek Spółdzielni może żądać wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do tych umów jeżeli naruszałoby to prawa osób, z którymi zawarto umowę lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi w szczególności wówczas, gdy umowy te zawierają dane podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych lub informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa (osoby trzeciej) - zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, o ile przedsiębiorca ten zastrzegł poufność informacji zamieszczonych w umowie.
4. Odmowa udostępnienia powinna być wyrażona na piśmie i zawierać uzasadnienie.
5. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 17

Członek Spółdzielni jest obowiązany w szczególności:

- 1/ stosować się do postanowień Statutu i opartych na nim regulaminów - a w szczególności regulaminu porządku domowego - oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2/ wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości,
- 3/ terminowo uiszczać opłaty za używanie należących do niego lokali w wysokości określonej przez Spółdzielnię,
- 4/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji i we wniosku złożonym w związku z ubieganiem się o zawarcie umowy o budowę lokalu,
- 5/ zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu,
- 6/ uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7/ utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
- 8/ zawiadomić Spółdzielnię o wynajmowaniu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu mieszkalnego, jeżeli miałyby ono wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni,
- 9/ udostępnić niezwłocznie lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 10/ udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 11/ po wcześniejszym uzgodnieniu terminu udostępnić lokal w celu zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni,
- 12/ udostępnić lokal w celu kontroli sprawności technicznej zainstalowanych w tym lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- 13/ pokrywać koszty zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal poprzez wniesienie wkładu mieszkaniowego bądź budowlanego określonego w u mowie.
- 14/ dbać o rozwój Spółdzielni oraz szanować jej mienie,
- 15/ wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni oraz Regulaminach jej organów i innych aktach wewnętrznych.

F. Ustanie członkostwa.

§ 18

1. Członkostwo spółdzielni ustaje z mocy prawa w razie:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 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 ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 Ustawy.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Z dniem wyodrębnienia ostatniego lokalu ustaje członkostwo w Spółdzielni, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do KRS Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego

lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

5. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 r nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu albo roszczenie o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego raci członkostwo w Spółdzielni z dniem 9 września 2017 r. W takim przypadku Zarząd dokonuje wpisu w Protokole Zarządu o utracie członkostwa. Wpis w Protokole jest podstawą wprowadzenia zmian w Rejestrze członków. O fakcie utraty członkostwa Spółdzielnia zawiadamia osobę, która utraciła członkostwo.

§ 19

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni lub właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może w każdym czasie wystąpić ze Spółdzielni, składając oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa. Wypowiedzenie powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni.
2. Za dzień wystąpienia uważa się pierwszy dzień po upływie terminu wypowiedzenia.

§ 20

1. Członka zmarłego Zarząd Spółdzielni skreśla z Rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć członka.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z Rejestru członków w razie jej wykreślenia z KRS ze skutkiem od daty wykreślenia.
3. W przypadkach określonych w ust 1 i ust 2 Zarząd na posiedzeniu stwierdza zaistnienie okoliczności będących podstawą skreślenia z Rejestru członków. Zapis w Protokole Zarządu stanowi podstawę do wprowadzenia zmian w Rejestrze członków.

G. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 21

1. Wniosek członka, złożony w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, powinien być rozpatrzony w ciągu 1 miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od jego rozpatrzenia.
2. Pismo zawiadamiające o negatywnym załatwieniu wniosku powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie i terminie wniesienia odwołania od uchwały oraz o skutkach nie zachowania terminu.
3. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje Statut, powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru.
4. Spółdzielnia doręcza członkowi pisma pod wskazany przez niego adres. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu, uważa się za doręczone prawidłowo. W takim przypadku za dzień doręczenia uznaje się dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.

§ 22

1. Członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 2 tygodni od zawiadomienia go o stanowisku Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu 3 miesięcy od jego wniesienia.
3. Zainteresowany członek powinien być zawiadomiony o czasie i miejscu posiedzenia Rady Nadzorczej przynajmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, na którym będzie rozpatrywane jego odwołanie.
4. Nieobecność zainteresowanego członka nie wstrzymuje rozpatrzenia sprawy, jeżeli został

on zawiadomiony w sposób określony w ust. 3. To samo dotyczy sytuacji, w której zawiadomienie nie mogło być doręczone, ponieważ członek nie zawiadomił Spółdzielni o zmianie adresu.

5. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis tej uchwały doręcza się zainteresowanemu członkowi w ciągu 2 tygodni od jej podjęcia wraz z uzasadnieniem.

§ 23

1. Od uchwały w sprawie między członkiem a Spółdzielnią podjętej w pierwszej instancji przez Radę Nadzorczą, członkowi służy prawo wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od daty otrzymania odpisu uchwały.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało doręczone Spółdzielni przynajmniej na 30 dni przed terminem Zebrania.

§ 24

1. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej.
2. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
3. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

ROZDZIAŁ III

ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

A. Postanowienia ogólne

§25

Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może:

- 1) budować lokale mieszkalne w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do tych lokali lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego albo lokalu o innym przeznaczeniu,
- 2) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników lokali,
- 4) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 5) w ramach możliwości realizować zamianę lokalu mieszkalnego o statusie lokatorskim na inny lokal mieszkalny również o statusie lokatorskim.

B. Budowa lokali

§ 26

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych wymaga uprzedniego zatwierdzenia ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

§ 27

1. Przed rozpoczęciem każdej inwestycji mieszkaniowej Rada Nadzorczą zatwierdza plan rzeczowo finansowy inwestycji oraz uchwała Regulamin rozliczania inwestycji mieszkaniowej i ustalania kosztu budowy poszczególnych lokali, zawierający:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
 - 2) określenie rodzajowe wydatków zaliczanych do kosztów tej inwestycji,
 - 3) ustalenie kosztów ewidencjonowanych i rozliczanych indywidualnie dla każdego budynku wchodzącego w zakres zadania inwestycyjnego oraz kosztów ewidencjonowanych wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczanych metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni, kubatury lub wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) zatwierdzenie obowiązujących zasad podziału kosztów budowy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeśli przewidziana jest ich realizacja w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie składników kosztów budowy, których rozliczenie na poszczególne lokale nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali, a także składników kosztów kalkulowanych indywidualnie dla każdego lokalu (koszty tzw. indywidualnego wykończenia lokalu: wyposażenie łazienki, kuchni, rodzaj wykładzin podłogowych i ściennych itp.),
 - 6) kryteria różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (tzw. atrakcyjność),
 - 7) zasady odpowiedzialności finansowej członka Spółdzielni za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy (kary umowne, przesłanki rozwiązania umowy).
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 powinien zostać udostępniony każdej osobie ubiegającej się o zawarcie ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu.

§ 28

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu inwestorskiego,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, obejmującego budynki i towarzyszące im roboty zewnętrzne, na

- podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami ubiegającymi się o budowę lokalu, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
 3. Wstępna wysokość wkładu oraz wysokość i terminy wnoszenia przez osobę ubiegającą się o budowę lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu mogą zostać zmienione w formie aneksu do umowy o budowę lokalu.
 4. Końcowe rozliczenie zadania inwestycyjnego winno zostać sporządzone przez spółdzielnię po zakończeniu odbioru końcowego całości robót budowlanych wchodzących w zakres tego zadania, nie później jednak niż w terminie 6 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

§ 29

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie prawa do lokalu pochodzącego z nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia jednej z następujących umów:
 - 1) umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu,
 - 2) umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności i zawierać następujące postanowienia:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie kar umownych oraz innych zasad odpowiedzialności finansowej osoby ubiegającej się o budowę lokalu za nieterminowe dokonywanie wpłat na poczet kosztów budowy,
 - 5) określenie położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 6) terminy realizacji wnoszenia wpłat.

§ 30

Zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, osoba ubiegająca się o budowę lokalu wypełnia przez wniesienie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego, zależnie od rodzaju prawa do lokalu, o którego ustanowienie się ubiega.

§ 31

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o budowę lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o budowę lokalu lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał następujących warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona:
 - 1) nie wniósł wymaganej zaliczki na poczet wkładu,

- 2) zalega z wpłatami na poczet kosztów budowy,
 - 3) uchyla się od dopełnienia formalności (złożenia oświadczeń, dostarczenia dokumentów), bez których Spółdzielnia nie może uzyskać kredytu bankowego albo pomocy budżetowej na pokrycie części kosztów realizowanego zadania inwestycyjnego.
3. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, Spółdzielnia winna wyznaczyć osobie ubiegającej się o budowę lokalu albo jego następcy prawnemu dodatkowy 10-dniowy termin na wypełnienie zobowiązań.
 4. Osoba ubiegająca się o budowę lokalu może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu w przypadku, gdy:
 - 1) wzrost rzeczywistych kosztów budowy w trakcie realizacji zadania inwestycyjnego przekroczy 20% wartość budowy,
 - 2) określony w umowie termin ukończenia budowy zostanie przekroczony, z przyczyn zależnych od wykonawcy robót, o ponad 6 miesięcy.
 5. Przesłanki przewidziane w ust. 4 nie obejmują sytuacji, w których wzrost kosztów budowy został spowodowany zmianą zastosowanych technologii, na wniosek (lub za zgodą) większości osób, z którymi zawarto umowy o budowę lokalu w ramach tej inwestycji, ani też sytuacji, gdy termin ukończenia budowy uległ przesunięciu na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych albo konieczności wykonania robót dodatkowych.
 6. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na rozwiązanie umowy za obopólnym porozumieniem stron, jeżeli z uzasadnionych przyczyn osobistych (np. utrata pracy, śmierć osoby przewidzianej do wspólnego z członkiem zamieszkania w budowanym lokalu) członek Spółdzielni nie jest w stanie wypełniać postanowień umowy lub nie jest nadal zainteresowany uzyskaniem prawa do tego lokalu. Wyrażenie zgody może nastąpić pod warunkiem wskazania przez członka Spółdzielni następcy prawnego, który przejmie jego zobowiązania związane z budową lokalu.
 7. Wypowiedzenie umowy może nastąpić na 3 miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego.

C. Nabywanie lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji spółdzielni

§ 32

1. Spółdzielnia obowiązana jest ogłosić przetarg na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust 3 .
2. Ogłoszenie przetargu winno nastąpić nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz przez zamieszczenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) osoba, o której mowa w §36 Statutu , zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) osoba bliska, o której mowa w §42 Statutu. zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i zgłoszenia się osoby opisanej w §36 lub osób bliskich, określonych w §42 Spółdzielnia ogłasza przetarg nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby te nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.

5. Przepisów ust. 1 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Tryb i zasady odbywania przetargu na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, określa Rada Nadzorcza.

D. Zamiana lokali

§ 33

1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, może dokonać zamiany tego lokalu.
2. Zamiana lokalu polega na zawarciu umowy o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się przysługującego temu członkowi prawa do innego lokalu i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
3. Zamiana lokalu może być realizowana również w ten sposób, że Spółdzielnia wyrazi zgodę, aby dwóch lub więcej członków bądź członek Spółdzielni i osoba zajmująca mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni dokonali umownej zamiany lokali. W takim przypadku Spółdzielnia przyjmie w poczet członków osobę, która w wyniku zawartej umowy zamiany nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo uprawnienie do ubiegania się o zawarcie ze spółdzielnią umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

E. Wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu

§ 34

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, wolne w sensie prawnym, do których nie ustanowiła spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale o innym przeznaczeniu, garaże wolne w sensie prawnym.
4. Warunki wynajmu lokali o innym przeznaczeniu są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ROZDZIAŁ IV

TYTUŁ Y PRA WNE DO LOKALI

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Powstanie prawa

§ 35

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w Ustawie i w Statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a spółdzielnią umowy, o której mowa w ust. 1. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Umowa powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne i nie podlega egzekucji.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 tej ustawy.

§ 36

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielnia całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Wkład mieszkaniowy

§ 37

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadając 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.
2. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jej lokal

§ 38.

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 39

1. Wnoszenie zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. Pozostała część wkładu mieszkaniowego może zostać rozłożona na raty jedynie wówczas, gdy Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt bankowy. W przypadku sfinansowania części wkładu mieszkaniowego ze środków kredytu bankowego, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przejmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy kredytowej.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego i wymaganej zaliczki na wkład mieszkaniowy oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu, jak również wysokość i terminy wpłat środków na poczet wkładu mieszkaniowego - określa Zarząd, w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu, o którym mowa w § 27 ust 1 Statutu.

§ 40

Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej oraz zobowiązuje się do spłaty długu przypadającego na ten lokal z tytułu części kredytu wraz z odsetkami, zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.

Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§41

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

jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

Nabycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w razie śmierci uprawnionego

§ 42

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w §41 Statutu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim uprawnionego. Za osobę bliską uważa się zstępnego, wstępnego, małżonka, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoba przysposabiająca i przysposabiana oraz osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, z którą Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu, umrze w okresie oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wówczas osobom bliskim, które miały wspólnie ze zmarłym zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty związane z użytkowaniem lokalu.
5. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w razie ustania małżeństwa

§ 43

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, związane z eksploatacją i użytkowaniem lokalu.

§ 44

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

- mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
- Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców zmarłego małżonka do dziedziczenia wkładu.

Rozliczenia z tytułu wkładu mieszkaniowego

§ 45

- W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, związanych z eksploatacją i użytkowaniem lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
- W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie § 32, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w §37 ust 2.
Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową lokalu wyliczona w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego, sporządzonym na zlecenie Spółdzielni.
- W przypadku, o którym mowa w ust. 2, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
- W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt a), z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 46

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - w tym nabywca w drodze spadkobrania, zapisu lub licytacji – staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem §7.

§ 47

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Jest ono prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 48

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego, a jeśli nie został spłacony kredyt na zaciągnięty na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz z tytułu obciążenia hipoteką.
4. Obowiązek wypłaty, opisany w ust 3, powstaje dopiero po zbyciu prawa w drodze przetargu.

§ 49

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie, gdy spadkobiercy nie wyznaczą pełnomocnika w terminie określonym w ust. 2, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela, posiadającego takie same zadania i kompetencje, jak pełnomocnik.

§ 50

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem lokalu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym lub osób z nim zamieszkających, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji, na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 51

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie

- uprawnionej wartości rynkowej, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
 3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 52

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 53

1. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 r. utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia 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 lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

C. **Prawo odrębnej własności lokalu**

Umowa o budowę lokalu

§ 54

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;

- d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 55

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §54 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 56

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu wstępnej wysokości wkładu budowlanego oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 57

1. Wnoszenie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zaliczek na poczet wkładu budowlanego przypadających do zapłaty w trakcie realizacji inwestycji, może być rozłożone na raty.
2. W przypadku rozłożenia części wkładu budowlanego na raty lub sfinansowania części wkładu budowlanego ze środków kredytu bankowego zaciągniętego przez spółdzielnię, członek zobowiązany jest do spłaty części kredytu przypadającego na jego lokal z tytułu nie wniesionej części wkładu.
3. W sytuacjach, o których mowa w ust. 2, Spółdzielnia wymaga dla ustanowienia lub przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu ustanowienia na tym prawie hipoteki zabezpieczającej spłatę zadłużenia z tytułu nie wniesionej części wkładu.
4. Wysokość wkładu budowlanego i wymaganej zaliczki na wkład budowlany oraz wysokość i terminy spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego - określa Zarząd.

§ 58

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w §54 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w §54 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w §54 ust. 1 pkt a), bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału

kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 59

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §54 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §54 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 60

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

§ 61

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem §7.

D. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 62

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem lokalu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. W przypadku lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, spłata przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu, o której

mowa w ust. 1 pkt 1, podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię mieszkaniową do Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

E. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§63

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i użytkowaniem lokalu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

ROZDZIAŁ V

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne.

§ 64

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi statutową działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy.

3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 65

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzana przez Zarząd spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 66

1. Spółdzielnia tworzy:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
2. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 67

Spółdzielnia obowiązana jest prowadzić oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym ewidencję wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.

§ 68

Nadwyżka bilansowa z działalności gospodarczej podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Może być ona przeznaczona na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków,
- 2) zwiększenie funduszu remontowego,
- 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- 4) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 69

1. Stratę bilansową Spółdzielni z działalności gospodarczej pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) funduszu udziałowego,
 - 2) funduszu remontowego,
2. Pokrycie straty obciążające fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 70

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

2. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości 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. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

§ 71

1. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek zysków i strat.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.

§ 72

Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich przez Radę Nadzorczą.

B. Zasady rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 73

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w pkt 1 określonych przez Radę Nadzorczą.

§ 74

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali według regulaminu rozliczeń.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy ciepła do lokali jest 12 miesięcy, okresem rozliczeniowym kosztów dostawy gazu do lokali posiadających zbiorcze gazomierze jest dwanaście miesięcy a okresem rozliczeniowym kosztów dostawy wody oraz odbioru ścieków - sześć miesięcy.
4. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku

nadpłaty - Spółdzielnia zalicza ją na poczet przyszłych opłat. W przypadku nadwyżki kosztów - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

5. Rozliczenie o którym mowa w ust. 4 jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 75

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zalicza się w szczególności:

- 1) opłaty za użytkowanie wieczyste, obciążające tę nieruchomość
- 2) podatek od nieruchomości, obciążający tę nieruchomość,
- 3) koszty ubezpieczenia budynku,
- 4) koszty administrowania i utrzymania mienia Spółdzielni
- 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
- 6) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
- 7) koszty opłaty śmieciowej,
- 8) koszty remontów i konserwacji budynku,
- 9) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
- 10) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
- 11) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
- 12) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej,
- 13) koszty administrowania Spółdzielni,
- 14) pozostałe koszty ponoszone przez Spółdzielnię

§ 76

Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:

- 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- 2) naprawy urządzeń techniczno sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- 3) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 4) malowania i tapetowania ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 5) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

Wymienione w paragrafie niniejszym naprawy obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.

§ 77

Finansowanie remontów jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy,
- 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
- 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości

W uzasadnionych ekonomicznie przypadkach Spółdzielnia może sfinansować prace remontowe danej nieruchomości z niewykorzystanych środków funduszu remontowego innych nieruchomości, z zastrzeżeniem, że środki na remont pochodzące z funduszu innej nieruchomości zostaną zwrócone na ten fundusz. Szczegółowe zasady takiego finansowania prac remontowych określi Regulamin ustalony przez Radę Nadzorczą.

§ 78

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, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta może być pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata może być pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze oraz opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody, dostawę wody i odprowadzanie ścieków i inne opłaty określone w umowie najmu.
6. Opłaty o których mowa w niniejszym paragrafie mogą być wykorzystane wyłącznie na cele na które zostały pobrane.

C. Wnoszenie opłat za używanie lokali.

§ 79

1. Wysokość stawek opłaty za używanie lokalu - zwanej dalej „opłatą eksploatacyjną” - oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia ustala i rozlicza oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. Wysokość opłat i odpisów, o których mowa w ust. 1, ustalana jest przez Radę Nadzorczą, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku, sporządzanego z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Opłaty eksploatacyjne, opłaty niezależne od Spółdzielni i odpis na fundusz remontowy powinny być wnoszone miesięcznie, do końca miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc.
4. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu.
5. Od nie wpłaconych w terminie opłat, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.

ROZDZIAŁ VI

ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. Postanowienia ogólne.

§ 80

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

§ 81

1. W skład organów Spółdzielni, z wyjątkiem Zarządu, mogą wchodzić tylko członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni nie mający pełnej zdolności do czynności prawnych nie posiada biernego prawa wyborczego do organów Spółdzielni.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i pracownikiem Spółdzielni.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 82

1. Wybory do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Osoba ubiegając się o członkostwo w Zarządzie lub radzie Nadzorczej musi być obecna osobiście podczas wyborów.
2. Odwołanie członka organu przed upływem kadencji następuje także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
3. Na listach kandydatów do organów Spółdzielni obowiązuje kolejność alfabetyczna.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

B. Walne Zgromadzenie.

§ 83

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu musi zawierać co najmniej: imię i nazwisko mocodawcy, imię i nazwisko pełnomocnika wraz z podaniem numeru dokumentu tożsamości, pozwalającego na zidentyfikowanie pełnomocnika oraz zakres umocowania (czy pełnomocnictwo obejmuje tylko udział w Walnym Zgromadzeniu czy także wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu). Pełnomocnictwo

przedkłada się w oryginale lub kopii potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez notariusza, adwokata lub radcę prawnego. Dokument pełnomocnictwa jest dołączany do Protokołu z Walnego Zgromadzenia.

4. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych.
5. Każdy członek Spółdzielni dysponuje jednym głosem, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
6. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej. W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział zaproszeni goście.

§ 84

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1/ Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, społecznej, oświatowej i kulturalnej spółdzielni.
- 2/ Rozpatrywanie i zatwierdzanie rocznych sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdań finansowych a także podejmowanie uchwał co do wniosków członków i organów Spółdzielni w tych sprawach.
- 3/ Udzielanie absolutorium członkom Zarządu.
- 4/ Rozpatrywanie wniosków wynikających z protokołu z lustracji oraz podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni.
- 5/ Podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.
- 6/ Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.
- 7/ Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
- 8/ Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni.
- 9/ Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej.
- 10/ Uchwalanie zmian statutu Spółdzielni.
- 11/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i wystąpienia ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie.
- 12/ Wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
- 13/ Wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej
- 14/ Uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.
- 15/ Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 85

Walne Zgromadzenie jest nie jest podzielone na części nawet gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.

§ 86

1. Jeżeli w porządku obrad części Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory do organów samorządowych Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, członkowie Spółdzielni na 30 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia zgłaszają kandydatów do biura Zarządu Spółdzielni.
2. Zarząd, o potrzebie zgłaszania kandydatów do organów samorządowych Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w który Spółdzielnia jest zrzeszona informuje członków Spółdzielni na 45 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia poprzez

wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych, w budynku administracji i na stronie internetowej.

§ 87

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub na żądanie 1/10 (jednej dziesiątej) ogólnej liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione na piśmie i określać cel zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, może je zwołać Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad.

§ 88

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się na piśmie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o czasie, miejscu i porządku obrad, a także informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Pisemne zawiadomienie o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia należy również doręczyć, w terminie określonym w ust. 1, członkom Rady Nadzorczej, związkowi rewizyjnemu, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Radzie Spółdzielczej.
4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni, sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 89

1. Projekty uchwał i żądania umieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia ma prawo zgłaszać Zarząd, Rada Nadzorcza oraz członkowie spółdzielni. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
2. Członkowie spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, co najmniej na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia..
3. Opracowywać projekty uchwał oraz dokonywać zmian porządku obrad Walnego Zgromadzenia może również z własnej inicjatywy Zarząd.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 90

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób i w terminach określonych w niniejszym rozdziale. Postanowienie to nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
2. W sprawach nieuregulowanych w przepisach prawa i statucie, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga na bieżąco prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie prezydium Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje każdemu uprawnionemu do głosowania obecnemu na Walnym Zgromadzeniu członkowi Spółdzielni.
5. W skład prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na Zgromadzeniu.

§ 91

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej albo inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w skład którego winni wchodzić co najmniej: Przewodniczący, jego Zastępca i Sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia lub jego części.
4. Po przeprowadzeniu wyborów prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

§ 92

Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, nie może jednak skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może odłożyć ich do następnego Zgromadzenia ani odroczyć swych obrad.

§ 93

1. Walne Zgromadzenie wybiera komisje:
 - a) mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób
 - b) wniosków, w składzie 3 osób
2. Walne Zgromadzenie może wybrać także inne komisje określając ich zadania i skład.
3. W skład komisji mogą wchodzić tylko Członkowie Spółdzielni.
4. Bezzwłocznie po ich wybraniu, komisje konstrytuują się wybierając ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza.

§ 94

Do zadań komisji mandatowo-skrutacyjnej należy:

- 1) sprawdzenie, czy Walne Zgromadzenie zostało zwołane zgodnie z przepisami ustawy, prawa spółdzielczego i niniejszego statutu
- 2) ustalenie (na podstawie list obecności) stanu obecności członków na Walnym Zgromadzeniu liczby członków Spółdzielni (wg rejestru członków) oraz sprawdzenie czy pełnomocnicy legitymują się odpowiednimi uprawnieniami
- 3) obliczanie głosów oddanych w głosowaniach jawnych
- 4) przeprowadzanie tajnych wyborów, obliczanie oddanych na nich głosów oraz ogłaszanie wyników wyborów
- 5) przeprowadzanie głosowania tajnego w innych sprawach niż określone w pkt 4 oraz

obliczanie głosów i ogłaszanie wyników tego głosowania.

§ 95

Do zadań komisji wniosków należy rozpatrywanie zgłoszonych w toku obrad wniosków i przedstawianie ich Walnemu Zgromadzeniu.

§ 96

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

§ 97

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia lub jego części przedstawia protokół stwierdzający prawomocność odbywanego Walnego Zgromadzenia pod względem prawidłowości zwołania i ilości uczestniczących członków spółdzielni oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.
5. Wystąpienie w dyskusji nie może trwać dłużej niż 5 minut. W uzasadnionych przypadkach przewodniczący Walnego Zgromadzenia może przedłużyć czas wystąpienia do 7 minut.
6. W razie przekroczenia dopuszczalnego czasu przemówienia lub odbiegnięcia od tematu, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwraca mówcy uwagę, a jeżeli okaże się ona bezskuteczna odbiera mówcy głos.

§ 98

1. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji wg kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 99

1. Poza kolejnością przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach
 - 2) ograniczenie czasu przemówień
 - 3) zamknięcie listy mówców w danej sprawie
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania
 - 5) przerwanie obrad i odroczenie ich dalszej części na inny termin
 - 6) przeprowadzenie głosowania tajnego
 - 7) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad i głosowań, jak: sprawdzenie quorum, ponowne przeliczenie głosów itp.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny

wnioskowi.

4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu, stosownie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 100

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli 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” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.

§101

Każda uchwała poddana głosowaniu powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której została podjęta.

§102

1. Głosowanie jest jawne. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej i oraz delegata na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, jeśli zażąda tego 1/10 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
2. Głosowanie jawne odbywa się w sprawie każdej uchwały oddzielnie przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy. Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą wpisują na karcie do głosowania wyraz „ZA”, a głosujący przeciw uchwale wyraz „PRZECIW”.
4. Komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 103

1. Przystępując do wyborów członków Rady Nadzorczej przewodniczący Walnego Zgromadzenia wzywa przewodniczącego komisji mandatowo-skrutacyjnej do przedstawienia kandydatów zgłoszonych w trybie § 95 Statutu. Listę zgłoszonych kandydatów sporządza Zarząd i przekazuje przewodniczącym komisji mandatowo-skrutacyjnych poszczególnych części. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
2. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Każdy kandydat wyraża pisemną zgodę na kandydowanie i oświadczenie o nie prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni.
4. Członkowie komisji mandatowo - skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
5. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni lub delegatów na zjazd związku, dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią kartach wyborczych, opatrzonych nazwą

organu do którego przeprowadzane są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż ma być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna.

6. Karty do głosowania (karty wyborcze) uprawnionym do głosowania wręcza komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wycytani kolejno podchodząc od urny wrzucając do niej swoje karty do głosowania.
7. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów. Wyniki głosowania podlegają wpisaniu do protokołu Walnego Zgromadzenia.
8. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów równej liczby głosów na ostatnie miejsca mandatowe, mandat zostaje nie obsadzony.

§ 104

1. Wnioski, opinie i dezyderaty w sprawach nie objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia mogą być zgłaszane przez jego uczestników tylko w punkcie „Wolne wnioski”. W sprawach tych może być przeprowadzona dyskusja z ograniczeniem czasu przemawiania, ustalonym przez przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
2. Zgłoszone wnioski, opinie i dezyderaty wpisuje się do protokołu bez głosowania i nie mają one charakteru uchwał obowiązujących członków spółdzielni w rozumieniu art. 42 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze.

§ 105

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części. Jeżeli podjęte przez Walne Zgromadzenie uchwały stanowią załącznik do protokołu, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia lub jego części podpisują także te uchwały.
2. Protokoły, sprawozdania i inne materiały dotyczące obrad i głosowań przechowuje Zarząd Spółdzielni. Czas przechowywania określa się odrębne przepisy.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 106

1. Uchwałę uważa się za podjętą przez Walne Zgromadzenie, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
2. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów z wyjątkiem spraw, dla których ustawa prawo spółdzielcze wymaga większości kwalifikowanej, a mianowicie:
 - a) większości 3/4 głosów dla uchwały w przedmiocie likwidacji Spółdzielni

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

C. Rada Nadzorcza.

§ 107

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. W celu wykonania swych zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa okresowe sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Członkom Rady Nadzorczej za każdy miesiąc przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie równej:
 - 10 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej
 - 8,0 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza
 - 7,5 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla Przewodniczącego Komisji Rady
 - 7,0 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych Członków Rady Nadzorczej.

Za nieobecność Członka Rady na posiedzeniu należny mu ryczałt obniża się proporcjonalnie do ilości posiedzeń Rady Nadzorczej w miesiącu.

Ryczałt przysługuje również za miesiące w których Rada Nadzorcza nie odbywa posiedzeń.

Ryczałt wypłacany jest raz na kwartał - na koniec każdego kwartału kalendarzowego za ubiegłe trzy miesiące.
5. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący ustępującej Rady Nadzorczej.

§ 108

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 - 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród Członków Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano jej wyboru, do Walnego Zgromadzenia członków odbywającego się w trzecim roku od jej wyboru.
2. Członek Rady Nadzorczej traci mandat przed upływem kadencji w razie:
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa spółdzielni,
 - 3) odwołania go przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 4) zawarcia ze Spółdzielnią umowy o pracę.
3. W przypadku, gdy pomiędzy kolejnymi Walnymi Zgromadzeniami nastąpi wygaśnięcie mandatów członków Rady, powodujące spadek członków Rady poniżej 7, przeprowadza się wybory uzupełniające składu Rady Nadzorczej.
4. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami Spółdzielni. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić: osoby będące pełnomocnikami Zarządu

oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub pełnomocnikami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej.

6. Członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby pozostające z członkami Rady Nadzorczej w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i do drugiego stopnia linii bocznej nie mogą zajmować się działalnością konkurencyjną wobec Spółdzielni.

§109

W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady w pełnieniu czynności. W takim wypadku najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 110

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych, programów budownictwa mieszkaniowego i programów działalności społecznej i kulturalnej.
2. Nadzór i kontrola nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych - ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzenie kontroli sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
3. Powoływanie biegłego rewidenta dla zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni.
4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich.
5. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej.
6. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni.
7. Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
8. Składanie Walnemu Zgromadzeniu lub jego części sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych.
9. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
10. Wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu.
11. Uchwalanie regulaminów, z wyjątkiem regulaminów zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub jego części lub do kompetencji Zarządu.
12. Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także ustalanie stawek opłat za lokale oraz odpisów na fundusz remontowy i fundusz społeczno - kulturalny, zgodnie z zatwierdzonym na dany rok planem kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
13. Podejmowanie uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia członka ze Spółdzielni.
14. Podejmowanie uchwał o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
15. Podejmowanie uchwał w sprawach zawieszenia członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
16. Podejmowanie - na wniosek większości właścicieli lokali zamieszkujących w budynku (budynkach), obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej -

uchwał w sprawie zwiększenia obciążeń właścicieli lokali użytkowych położonych w tym budynku, z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej.

17. Wykonywanie innych czynności przewidzianych w postanowieniach statutu.
18. Ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 111

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 112

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w którego skład wchodzi: przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępcy, sekretarz i przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 113

1. Uchwała Rady Nadzorczej jest ważna, jeżeli została podjęta w obecności nie mniej niż 50% liczby członków Rady Nadzorczej określonej Statutem.
2. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
3. Szczegółowe postanowienia dotyczące trybu obradowania i podejmowania uchwał Rady Nadzorczej oraz innych spraw organizacyjnych, zawiera jej regulamin, uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

D. Zarząd

§ 114

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych Spółdzielni,
 - 3) przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia projektów struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) sporządzanie projektów sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat,
 - 5) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków o wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków,
 - 6) zgłaszanie do Rady Nadzorczej wniosków w sprawie podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 7) zawieranie z członkami umów:
 - a/ o budowę lokalu,
 - b/ o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c/ o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - d/ o przeniesienie własności domów lub lokali,
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz ustalanie proponowanego porządku obrad,
 - 9) sporządzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) nabywanie lub zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest

zastrzeżone w statucie do decyzji innych organów Spółdzielni.

- 12) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.

§ 115

1. Zarząd składa się z 1 -2 członków, w tym Prezesa, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej, z tym, że Prezes Zarządu musi legitymować się:
 - a) wykształceniem wyższym w zakresie prawa, ekonomii lub zarządzania albo dowolnym wyższym wykształceniem i studiami podyplomowymi w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz
 - b) minimum pięcioletnim doświadczeniem na stanowisku kierowniczym,
 - c) wiedzą lub doświadczeniem w zarządzaniu nieruchomościami
3. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Nadto członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany przez to Walne Zgromadzenie. Odwołanie nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 116

1. Zarząd działa kolegialnie na okresowo odbywanych posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu. Szczegółowe postanowienia dotyczące podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnych, trybu zwoływania posiedzeń i obradowania, warunków podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§117

Zarząd może udzielić prokury lub pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub wyodrębnioną częścią tej działalności albo udzielać pełnomocnictwa do dokonywania określonej czynności.

§118

Członek Zarządu może być zatrudniony na podstawie umowy o pracę lub może sprawować swą funkcję społecznie.

§119

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik albo - w przypadku jednoosobowego zarządu - dwaj pełnomocnicy.
2. Zarząd może udzielić 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.

§120

Oświadczenia kierowane do Spółdzielni powinny być złożone członkowi zarządu, pełnomocnikowi, prokurentowi albo złożone w Sekretariacie Spółdzielni.