

STATUT

OSTROWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

w Ostrowie Wielkopolskim
ul. Wrocławska 100

Tekst jednolity – wg Uchwały Nr 6/2024 WZC OSM – 24,25,26 czerwca 2024 roku
Rejestracja w KRS – 17 lipca 2024 roku

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	3
SPÓŁDZIELNI	3
2. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	4
2.1. Członkostwo w Spółdzielni	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	6
2.3. Wpisowe i udział	7
2.4. Prawa członków	7
2.5. Obowiązki członków	9
2.6. Ustanie członkostwa	10
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	11
4.1. Walne Zgromadzenie	11
4.2. Rada Nadzorcza	20
4.3. Zarząd	25
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	27
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	27
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	31
5.3. Odrębna własność lokalu	32
5.4. Najem lokalu	33
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	33
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków	33
6.2. Zamiana lokali	34
7. ZASADY WNOŚZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE	34
WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	34
7.1. Wkłady mieszkaniowe	34
7.2. Wkłady budowlane	35
7.3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	35
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	36
8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje	37
spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	37
8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje	38
spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	38
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	39
9.1. Zasady ogólne	39
9.2. Inwestycje mieszkaniowe	40
9.3. Zarządzanie nieruchomościami	40
10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	43

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Ostrowska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Ostrów Wielkopolski.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. zarejestrowanego Statutu,
2. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku poz. 593),
3. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku poz. 438) – zwanej dalej „ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych” lub „uosm”,
4. innych ustaw.

§ 3.

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

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z)
- 2) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32.Z)
- 3) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z)
- 4) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z)
- 5) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z)
- 6) Działalność obiektów kulturalnych (PKD 90.04.Z)
- 7) Działalność obiektów sportowych (PKD 93.11.Z)

2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni lub współwłasność członków Spółdzielni,
- 3) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Przedmiot działalności Spółdzielnia może realizować również poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, 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.

§ 5.

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) zarządza nieruchomościami,
- 2) może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

W ramach realizacji zadań Spółdzielnia może prowadzić również działalność inwestycyjną.

§ 6.

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7.

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3.
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust. 1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 8.

1. Spółdzielnia może budować lub nabywać budynki w celach określonych w § 4.ust.3 pkt 1-3.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 9.

1. Członkostwo osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”:

- 1) Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
- 2) Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

- 3) Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
- 4) Przepis pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ uosm, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu:

- 1) Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2) Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie 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 przez sąd lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, które są członkami Spółdzielni lub część z nich jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu, osoby te mogą nie dokonywać wyboru i pozostają członkami Spółdzielni. Jeżeli zgłosi się kilka osób, z których część jest członkiem Spółdzielni z tytułu posiadania lokalu a część nie jest członkiem, stosuje się zasady, o których mowa w ust. 3.
5. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 10.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) nabycia ekspektatywy własności,
- 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 uosm, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 uosm, złożyła pisemne zapewnienie

o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6,

- 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 uosm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 uosm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje:

- 1) na podstawie uchwały Zarządu w dacie jej podjęcia, w oparciu o deklarację przystąpienia do Spółdzielni złożoną przez osobę, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu,
- 2) jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu (4 miesiące) wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

2.2. Tryb i zasady powstawania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjmowania w poczet członków

§ 11.

1. Powstanie członkostwa osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą własności”.

- 1) Zarząd Spółdzielni, na podstawie dokumentacji, stwierdza (podejmuje uchwałę, decyzję, przyjmuje do wiadomości) powstanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując odpowiedniego wpisu w protokole Zarządu. Dokument, stwierdzenie (decyzja, przyjęcie do wiadomości) powstania członkostwa przekazuje się do akt członkowskich i jest on podstawą dokonania zmian w rejestrze członków.
- 2) Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z datą nabycia tego prawa z zastrzeżeniem § 9 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
- 3) Jeżeli nabycie, o którym mowa w pkt. 2 nastąpiło przed dniem 09 września 2017 roku nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z dniem 09 września 2017 roku.

2. Przyjęcie w poczet członków właścicieli lokali

- 1) Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
- 2) Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Za osobę niemającą zdolności do czynności

prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

Deklaracja powinna zawierać:

- imię i nazwisko, w odniesieniu do osób prawnych - nazwę,
 - PESEL (osoba fizyczna), NIP, REGON (osoba prawna),
 - adres lokalu oraz stwierdzenie rodzaju lokalu: mieszkalny czy użytkowy,
 - adres korespondencyjny, w odniesieniu do osób prawnych - siedzibę,
 - dane kontaktowe: nr telefonu, email.
- 3) Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
 - 4) Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
 - 5) Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10.
 - 6) Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji.
 - 7) O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
 - 8) W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
 - 9) Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

2.3. Wpisowe i udział

§ 12.

1. Osoby, które uzyskały członkostwo po dniu 9 września 2017 roku nie wnoszą wpisowego i udziału.
2. Jeżeli członkostwo ustało przed dniem 9 września 2017 roku udział podlega zwrotowi w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
3. Po śmierci członka udziały, o których mowa w ust. 2 Spółdzielnia wypłaci osobie wskazanej w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
5. Zgodnie z art. 1 ust 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczących udziałów i wpisowego, nie stosuje się.

2.4. Prawa członków

§ 13.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) udziału w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
 - 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 3) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,

- 4) do otrzymania, w sposób wskazany w ustawie i statucie, informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) do otrzymania, w sposób wskazany w ustawie i statucie, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 6) żądania, w trybie określonym w ustawie i statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) żądania, w trybie określonym w ustawie i statucie, zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 8) zgłaszania projektów uchwał, w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 9) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 10) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - 12) żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 13) przeglądania rejestru członków,
 - 14) do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 15) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 16) do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 17) zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym w statucie,
 - 18) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w statucie,
 - 19) żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - 20) korzystanie z innych praw określonych w statucie i ustawie.
2. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w ust.1. pkt. 11 i 14, ponosi w całości członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszyłoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do faktur i 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 (art.18 § 3 Prawa spółdzielczego).

2.5. Obowiązki członków

§ 14.

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z uczestniczeniem w nabyciu gruntów, kosztach budowy infrastruktury technicznej części wspólnych nieruchomości, kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, a także uiszczać inne opłaty przewidziane w statucie, wynikające z uchwał organów Spółdzielni i przez nią naliczane,
- 5) uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - a. nabyciem gruntów lub przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów na własność, w części przypadającej na jego lokal,
 - b. budową, rozbudową i ulepszeniem infrastruktury technicznej w części wspólnej nieruchomości,
 - c. eksploatacją i utrzymaniem jego lokalu, nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie Spółdzielnioraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, w tym zwłaszcza o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji). Niepodjęcie pisma skierowanego listem poleconym za pokwitowaniem, w wyniku nie zgłoszenia zmiany adresu lub nie podjęcia awiza w terminie, uważa się za doręczone skutecznie i prawidłowo,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu poprzez złożenie stosownych oświadczeń,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (prydziale),
- 10) przestrzegać regulaminu ładu i porządku domowego, uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
- 11) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 12) udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 15) udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wykonania napraw urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody, ciepła i gazu, jak również umożliwić kontrolę legalizacji urządzeń i przyrządów oraz odczyt ich wskazań,

- 16) podejmować korespondencję Spółdzielni, a w przypadku dyspozycji kierowania korespondencji na inny wskazany adres, ponosić dodatkowe koszty jej wysyłki,
- 17) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni.

Wymienione powyżej w punktach 1–17 obowiązki członków Spółdzielni dotyczą również właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

2.6. Ustanie członkostwa

§ 15.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- 6) wystąpienia ze Spółdzielni za wypowiedzeniem, członka będącego właścicielem lokalu,
- 7) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 8) utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni,
- 9) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

§ 16.

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem, o którym mowa w § 15 ust. 6, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu Spółdzielni skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17.

Skreślenie z rejestru członków:

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć (ustanie członkostwa).
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.
3. Skreślenia z rejestru członków dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie stwierdzenia, okoliczności wymienionych w ust. 1 i 2.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18.

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 19.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 60 dni od dnia ich złożenia, a w sprawach o złożonym stopniu trudności termin ten wynosi 90 dni. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od jej rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w ciągu 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest ostateczne w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 20.

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od jej rozpatrzenia.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 21.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1. pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut i regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 22.

Walne Zgromadzenie działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, z późn. zm.
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późn. zm.
- 3) statutu Spółdzielni,
- 4) regulaminu walnego zgromadzenia.

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500 osób.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.
Podziału dokonuje się mając na względzie, iż członkowie uprawnieni do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie mogą być zaliczeni do różnych części Walnego Zgromadzenia. W razie przysługiwania członkowi prawa do dwóch lub większej ilości lokali położonych na terenie objętym różnymi częściami Walnego Zgromadzenia, członek winien wskazać w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię, tę część Walnego Zgromadzenia, do której będzie przynależać, z tym że w razie przysługiwania praw do lokali o różnym przeznaczeniu, przynależność do danej części określać będzie położenie lokalu mieszkalnego. W przypadku braku wskazania przez Członka, zaliczenia dokonuje Spółdzielnia.

§ 24.

1. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika, tylko w jednej jego części.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in.:
 - a. imię, nazwisko i adres lokalu członka udzielającego pełnomocnictwa,
 - b. imię i nazwisko pełnomocnika
 - c. datę Walnego Zgromadzenia i jego części, na którym pełnomocnik ma reprezentować członkaoraz ma być podpisane w sposób czytelny (imieniem i nazwiskiem) przez członka udzielającego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia.
6. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
7. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia, w zakresie organizacyjnym.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Zarząd.
9. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
10. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego

Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

11. Jeśli zachowanie członka lub pełnomocnika uczestniczącego w Walnym Zgromadzeniu uniemożliwia prowadzenie obrad, członek taki lub pełnomocnik może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 25.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, likwidacji Spółdzielni oraz wyznaczania likwidatora Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie statutu i jego zmian,
- 12) uchwalanie regulaminów: Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 15) wybór delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz kandydata na delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 26.

1. Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.

6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 27.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia,
4. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.1., dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez włożenie do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu członka, a nadto celem zapewnienia powszechnej informacji o zwołanym zgromadzeniu, zawiadomienie publikowane może być również:
 - 1) w prasie lokalnej,
 - 2) na stronie internetowej Spółdzielni,
 - 3) na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 28.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych przez członków, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie do 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wyklada w siedzibie Spółdzielni.

§ 29.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 27 statutu z uwzględnieniem zapisów § 28 pkt. 5.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z wyjątkiem spraw, gdy ustawa wymaga kwalifikowanej większości głosów określając ją na:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni (dwukrotnie), w odstępie co najmniej dwóch tygodni.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni, które dokonywane są w głosowaniu tajnym.
8. Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 30.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. W skład prezydium nie mogą wchodzić członkowie Zarządu Spółdzielni.
3. Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia tworzą Kolegium. W przypadku jednak gdy przewodniczący kandyduje w wyborach do Rady Nadzorczej, w skład Kolegium wchodzi jego zastępca. W sytuacji gdy w wyborach do Rady Nadzorczej kandydują przewodniczący i jego zastępca, w skład kolegium wchodzi sekretarz.

§ 31.

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia mogą być wybierane zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób.

Do zadań komisji należy:

 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych, członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) stwierdzenie ważności pełnomocnictw i sprawdzenie kompletności listy pełnomocnictw członków osób fizycznych,

- c) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - d) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania jawnego lub tajnego.
- 2) Komisja wnioskowa w składzie 3 osób.
Do zadań Komisji należy przyjmowanie i uporządkowanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad.
- 3) Komisja mandatowo-wyborcza w składzie 3 osób.
Powoływana dodatkowo, wyłącznie na Walnym Zgromadzeniu dokonującym wyborów członków do Rady Nadzorczej, podczas którego obecny jest również Notariusz.
Komisja drugiej i trzeciej części Walnego Zgromadzenia, odbywanego w częściach, odbiera od Notariusza urnę z dotychczas oddanymi głosami na wcześniejszych częściach Walnego Zgromadzenia.
Do zadań Komisji należy nadzór nad oryginalnością i ilością kart wyborczych, wręczanie ich uprawnionym do głosowania wg nazwisk odczytywanych z list obecności oraz nadzór nad prawidłowością składania kart do urny przez głosujących również wg nazwisk odczytywanych z list obecności. Po przeprowadzeniu głosowania Komisja plombuje urnę z dotychczas oddanymi głosami danej części Walnego Zgromadzenia oraz przekazuje ją Notariuszowi obecnemu na Zgromadzeniu.
- 4) Inne Komisje w miarę potrzeby.
- 2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 - 3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
 - 4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
 - 5. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 32.

- 1. Przebieg Walnego Zgromadzenia odbywa się wyłącznie w sposób zgodny z porządkiem obrad.
- 2. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielony poza kolejnością.
- 3. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub nadużywa czasu przeznaczonego na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
- 4. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
- 5. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.
- 6. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 33.

- 1. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie, w odpowiednim punkcie porządku obrad WZC.

2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany nr kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 34.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który asygnuje protokolant i podpisują przewodniczący i sekretarz tej części zgromadzenia.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w ciągu 5 dni od dnia odbycia tej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
5. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół obrad Kolegium.
6. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium, na podstawie protokołów tych części zebrań i dokumentacji głosowań, autoryzuje treść podjętych uchwał, sumuje wyniki głosowania w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia i następnie potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które uchwały nie zostały podjęte, z zastrzeżeniem treści § 36 ust. 21 statutu.
7. Protokół z obrad Kolegium, podpisują przewodniczący obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem treści § 30 ust. 3 statutu.
8. Protokół obrad Kolegium, o którym mowa w ust. 5 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 35.

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu.

§ 36.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie § 41 statutu.
3. Liczbę mandatów przypadających na poszczególne części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza, proporcjonalnie do liczby członków stanowiących daną część Walnego Zgromadzenia, ustalonej według stanu na dzień 1 stycznia roku, w którym odbywać się będą wybory do Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni. Członkowie ci otrzymują zawiadomienie, w trybie § 27 statutu, z informacją o możliwości zgłaszania do

Zarządu Spółdzielni kandydatów na członków Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

7. Zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata oraz miejsca jego zamieszkania/lokalu Spółdzielni,
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej.Zgłaszający dołącza do zgłoszenia pisemne oświadczenie o zgodzie zgłaszanego na kandydowanie, opatrzone czytelnym podpisem (imieniem i nazwiskiem) zgłaszającego. Wzór zgłoszenia stanowi Załącznik Nr 1 do Statutu. Brak zgody w takiej formie powoduje nie umieszczenie kandydata na liście. Brak czytelnego podpisu (imieniem i nazwiskiem) zgłaszającego kandydata do Rady, również powoduje nie umieszczenie kandydata na liście.
8. Zarząd sporządza listę prawidłowo zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Kandydatów umieszcza się na liście w kolejności alfabetycznej. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej oprócz zgody na kandydowanie, o której mowa powyżej składają również pisemne oświadczenie wg wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do Statutu, podpisane czytelnie imieniem i nazwiskiem, zawierające dane dotyczące:
 - a. zatrudnienia w Spółdzielni,
 - b. prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c. pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią osobiście lub jako pełnomocnik strony przeciwnej,
 - d. zalegania z wnoszeniem opłat na rzecz Spółdzielni,
 - e. przebytych kursów i szkoleń z zakresu funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej (rok i miejsce)
 - f. zatrudnienia w podmiocie prowadzącym działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź członkostwa w organie takiego podmiotu.
 - g. niekaralności
 - h. liczby kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej.
10. Oświadczenie powinno być złożone Zarządowi Spółdzielni co najmniej na trzy dni robocze przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia. Nie złożenie oświadczenia w tym terminie, bądź złożenie oświadczenia dotkniętego brakami formalnymi tj. brak czytelnego podpisu, brak oświadczenia w którymkolwiek z zakresów wskazanych w pkt. 9, niejasność bądź niejednoznaczność odpowiedzi lub złożenie oświadczenia nieprawdziwego choćby w części, skutkuje nie umieszczeniem na liście kandydatów.
11. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, z uwzględnieniem danych zawartych w oświadczeniach.
Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
12. Członkowie Komisji mandatowo-wyborczej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, oznakowanych oryginałem pieczęci Spółdzielni na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej.
14. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo-wyborczej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia. Uprawnieni składają karty do urny wg kolejności z listy obecności, odczytywanej przez Komisję mandatowo-wyborczą.
15. Przewodniczący Komisji mandatowo-wyborczych z każdej części Walnego Zgromadzenia wchodzi w skład Komisji Wyborczej, która w ciągu 6 dni po odbyciu ostatniej części

Walnego Zgromadzenia, na którym odbywają się wybory odbiera od Notariusza zaplombowaną urnę z wszystkimi oddanymi głosami, a następnie oblicza liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oraz sporządza protokół wraz z dokumentacją głosowań z tych czynności i przekazuje go Kolegium.

16. Głosujący skreśla imiona i nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

17. Głos jest nieważny, jeżeli:

- oddany został na nieoryginalnej karcie wyborczej,
- karta zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
- karta jest przekreślona,
- zawiera inne adnotacje i dopiski niż znak (skreślenie) nazwiska kandydata,
- karta zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

18. Jeżeli liczba oddanych głosów na którejkolwiek części Walnego Zgromadzenia przewyższa liczbę obecnych i uprawnionych do głosowania na tej części – wybory w tej części uważa się za nieważne.

19. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, jednak z zachowaniem proporcjonalnej ilości miejsc w Radzie Nadzorczej dla każdego z osiedli. Podsumowania wyników oraz ustalenia liczby osób wybranych do Rady Nadzorczej, zgodnie z powyższymi zasadami dokonuje Komisja Wyborcza i zamieszcza je w protokole obrad Komisji, przekazanym następnie Kolegium. Kolegium potwierdza podjęcie uchwały w sprawie wyboru składu Rady Nadzorczej Spółdzielni, a jej wyniki ogłasza w siedzibie Spółdzielni.

20. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

21. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, o wyborze decyduje losowanie przeprowadzone przez Kolegium.

§ 37.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 27 statutu, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 38.

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

§ 39.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5. biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 40.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 41.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
3. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków. Rada Nadzorcza traci uprawnienia do działania jako organ statutowy Spółdzielni w przypadku zmniejszenia się jej składu do mniej niż 4 członków.
4. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na kolejną kadencję. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady na Walnym Zgromadzeniu w trzecim roku kalendarzowym od wyboru ustępującej Rady.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 42.

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru przez Walne Zgromadzenie członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) cofnięcia pełnomocnictwa przez osobę prawną,
 - e) podjęcia pracy w Spółdzielni.
3. W miejsce członka Rady, który utracił mandat, nie dokonuje się uzupełnienia ilości członków Rady chyba, że na skutek wygaśnięcia mandatu Rada liczy mniej niż minimalna ilość, wymagana przez statut. W takim przypadku członkiem Rady zostaje do końca kadencji Rady ten członek Spółdzielni, który spośród kandydatów otrzymał największą ilość głosów swojej grupie kandydatów.

§ 43.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) wybór, powoływanie i zatrudnianie (wg kryteriów kwalifikacyjnych ustalonych odrębnie przez Radę Nadzorczą) oraz odwoływanie członków Zarządu,
 - 7) uchwalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni,
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu i skarg na działalność Zarządu,
 - 10) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań ze swej działalności, zawierających m.in. wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 11) 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,
 - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 13) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w statucie,
 - 15) ustalanie zasad i uchwalanie regulaminów, w tym:
 - a) zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - b) zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - c) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - d) regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - e) regulaminu prac komisji przetargowych,
 - f) regulaminu porządku domowego,
 - g) regulaminu Zarządu,
 - h) regulaminów komisji Rady Nadzorczej.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań, wyjaśnień, przeglądać księgi

i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, z zastrzeżeniem stosowania zasad Polityki Spółdzielni w zakresie zasad ochrony danych osobowych, wrażliwych i poufnych.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 44.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi: przewodniczący, jego zastępca i sekretarz Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
4. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 45.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji zwołuje Kolegium Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia wyborów.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w terminach i w sposób określony w statucie. Rada Nadzorcza może również podejmować uchwały w sprawach dodatkowo wniesionych do porządku obrad, po przyjęciu zmienionego porządku większością głosów. W szczególnych przypadkach Rada może podjąć uchwałę bez powyższych ograniczeń z zastrzeżeniem spełnienia pozostałych warunków statutowych do jej podjęcia.
5. Rada może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady określonego statutem Spółdzielni.
6. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, w przypadku równej ilości głosów, decyduje głos przewodniczącego.
7. W posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej Prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 46.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad posiedzeń Rady Nadzorczej, jej członkowie i Zarząd zawiadamiani są co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia.
2. Co najmniej na 1 dzień przed planowanym terminem posiedzenia, Radzie Nadzorczej powinny być przedłożone niezbędne materiały w sprawach, które będą przedmiotem obrad.

§ 47.

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący Rady lub inny członek Prezydium, stwierdzając prawidłowość zwołania posiedzenia oraz jego zdolność do podejmowania uchwał.
2. Tematy posiedzenia omawiane są w kolejności wynikającej z przyjętego porządku obrad. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w danym punkcie porządku obrad i uzyskaniu w jej temacie ewentualnych wyjaśnień Zarządu, opinii właściwych Komisji Rady,

rzeczoznawców lub obsługi prawnej, przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.

§ 48.

1. W razie gdy sprawa wymaga podjęcia uchwały Rady, przewodniczący poddaje temat pod głosowanie.
2. Członek Rady Nadzorczej nie uczestniczy w głosowaniu nad uchwałą w sprawie, która dotyczy go osobiście. Członek Rady podlega wyłączeniu od udziału w postępowaniu przy rozpoznawaniu przez Radę Nadzorczą sprawy:
 - a. w której pozostaje ze stroną w takim stosunku, że wynik sprawy może mieć wpływ na jego prawa i obowiązki,
 - b. swojego małżonka oraz krewnych i powinowatych w linii prostej, krewnych bocznych do czwartego stopnia i powinowatych do drugiego stopnia,
 - c. osoby związanej z nim tytułem przysposobienia, opieki lub kurateli,
 - d. w której był świadkiem lub biegłym albo był lub jest przedstawicielem strony albo, w której przedstawicielem strony jest jedna z osób, pozostająca z członkiem Rady w małżeństwie, pokrewieństwie lub powinowactwie określonym w pkt. „b”.

Ponadto wyłączeniu od udziału w postępowaniu przez Radę Nadzorczą podlegają członkowie Rady Nadzorczej, co do których uprawdopodobnione zostanie istnienie okoliczności nie wymienionych w pkt. „a-d”, mogących wywołać wątpliwości co do bezstronności członka Rady Nadzorczej.

3. Głosowanie na uchwałami odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu. Na żądanie 1/3 obecnych na posiedzeniu członków Rady Nadzorczej, przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.

§ 49.

1. Z obrad Rady Nadzorczej spisuje się protokół, który powinien być asygnowany przez protokolanta i podpisany przez przewodniczącego zebrania i sekretarza Rady.
2. Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach mogących być przedmiotem odwołania lub zaskarżenia powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
3. Protokoły Rady Nadzorczej i Komisji Rady przechowuje Zarząd Spółdzielni.

§ 50.

1. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni w głosowaniu tajnym z nieograniczonej liczby kandydatów, posiadających wymagane przez Radę kwalifikacje.
2. Kandydatów na członków Zarządu obecni na posiedzeniu Rady zgłaszają bezpośrednio do przewodniczącego zebrania. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata oraz krótkiego uzasadnienia kandydatury.
3. Do zgłoszenia nieobecnego na zebraniu należy dołączyć pisemną zgodę na kandydowanie. Rada uzależnia rozpatrywanie kandydatur od przedłożenia jej dokumentów stwierdzających wymagane kwalifikacje kandydatów, nadto może żądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.

4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą zgłaszać nieograniczoną liczbę kandydatów na członków Zarządu.
5. Rada Nadzorcza może ze swego składu powołać zespół celem opracowania kryteriów kwalifikacyjnych dotyczących kandydatów na członków Zarządu oraz organizacji tego procesu.
6. Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący ogłasza listę i zarządza wybranie komisji skrutacyjnej do przeprowadzenia wyborów.
7. Komisja skrutacyjna przygotowuje karty wyborcze.

§ 51.

1. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności komisji skrutacyjnej.
2. Głosujący skreśla imiona i nazwiska kandydatów na których nie głosuje.
3. W przypadku gdy liczba nie skreślonych nazwisk na złożonej do urny karcie jest większa od liczby wybieranych członków Zarządu, kartę taką uznaje się za nieważną.
4. Do Zarządu wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów uzyskali co najmniej 50% oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie miejsca w składzie Zarządu, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nieobsadzonych miejsc w Zarządzie, spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów.
Do Zarządu wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów. W przypadku równej ilości głosów, zarządza się dodatkowe głosowanie.
5. Odwołanie członka Zarządu następuje zwykłą większością ważnych głosów, oddanych w głosowaniu tajnym.

§ 52.

1. Stałe Komisje Rady Nadzorczej składają się co najmniej z 3 osób powołanych przez Radę spośród jej członków. Przewodniczącymi tych Komisji wybiera Rada Nadzorcza.
2. Stałe Komisje mogą wybierać ze swego grona zastępcę przewodniczącego i sekretarza.
3. Rada Nadzorcza może powoływać Komisje nadzwyczajne (problemowe: np. statutowo-regulaminowe), w skład których wchodzi eksperci-specjaliści, nie będący członkami Spółdzielni.

§ 53.

1. Rada Nadzorcza może dokonywać zmian w składzie Komisji.
2. Komisje mogą wystąpić do Rady o odwołanie członka Komisji, który nie uczestniczy w posiedzeniach Komisji lub nie bierze udziału w jej pracach.

§ 54.

1. Komisje działają zgodnie z planami ich pracy.
2. Sprawozdania i wnioski przewodniczący Komisji lub ich zastępcy przedkładają Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia.
3. Decyzje Komisji mają charakter opiniodawczy i są podstawą do podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą.
4. Komisje Rady Nadzorczej współpracują ze sobą i w miarę potrzeby odbywają wspólne posiedzenia.

§ 55.

Pracami Komisji kierują ich przewodniczący, a w razie nieobecności - zastępcy przewodniczących.

§ 56.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej - 50%,
 - 2) Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz, Przewodniczący Komisji stałych - 40%
 - 3) Członkowie Rady Nadzorczej - 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń. Warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu, potwierdzony podpisem na liście obecności.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

4.3. Zarząd

§ 57.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 58.

1. Zarząd składa się z trzech osób: prezesa i dwóch jego zastępców.
2. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Kandydaci na członków Zarządu muszą spełniać kryteria kwalifikacyjne określone przez Radę Nadzorczą.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 59.

1. Z członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę.
2. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członka Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 60.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie Spółdzielni innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia właścicieli lokali w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie czynności (uchwał, decyzji, stwierdzenia, przyjęcia do wiadomości) dotyczących utraty, wygaśnięcia, ustania oraz powstania członkostwa,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych oraz zawieranie umów z użytkownikami lokali użytkowych i garaży,
 - 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych,
 - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
 - 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,

- 8) sporządzanie rocznych sprawozdań, w tym sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 11) udzielanie pełnomocnictw,
 - 12) współdziałanie z lokalnymi organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 61.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 62.

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

Przepisy wspólne dla organów Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz Zarządu.

§ 63.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę do odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności.
5. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu lub utrzymaniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszonych członków Rady Nadzorczej.

§ 64.

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 drugim stopniu linii bocznej.

§ 65.

Wszelkie organy Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza, Zarząd i wszyscy pracownicy Spółdzielni mają obowiązek przestrzegania zasad Polityki Spółdzielni w zakresie ochrony danych osobowych, wrażliwych i poufnych zarówno na podstawie przepisów ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. 2014 poz. 1182 wraz z późn. zm.) ze szczególnym uwzględnieniem zmian do tej ustawy wprowadzonych od 01.01.2015 r., a także z zarządzeniami i uchwałami Rady Nadzorczej i Zarządu podjętymi w tym zakresie.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 66.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać na rzecz osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 67.

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 o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni.
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 może być ustanowione tylko w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności i złożenia stosownych oświadczeń.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
12. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać tylko jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 68.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 69.

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 uosm, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
2. 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.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1¹ i 1² uosm, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1² uosm, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
5. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni, na stronie internetowej Spółdzielni, oraz publikuje w prasie lokalnej.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

- 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 70.

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 Spółdzielni 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.
3. Osobie, która przed dniem 9 września 2017 roku, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania 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 9 września 2017 roku spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, 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.

§ 71.

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

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 120 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Przez pojęcie „zwaloryzowany według wartości rynkowej” należy rozumieć wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu, o której mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 72.

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

§ 73.

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

§ 74.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 uosm, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 112 statutu.

§ 75.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do

opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 76.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część lokalu spełnia warunki odrębnego lokalu.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 uosm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 77.

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

§ 78.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 104 statutu, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Osobie, która została pozbawiona lokalu w powyższym trybie, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 79.

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

§ 80.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności i złożenia stosownych oświadczeń.
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 81.

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

§ 82.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym garażu, może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 1. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

5.3. Odrębna własność lokalu

§ 83.

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię z 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.

§ 84.

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku 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.
2. Ustalenia terminu, o którym mowa w ust. 1 dokonuje Zarząd Spółdzielni.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 85.

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 32 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 86.

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni, na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

5.4. Najem lokalu

§ 87.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym:
 - a) do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu,
 - b) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - c) inne mieszkania uprzednio wynajmowane,
 - d) w innych sytuacjach wynikających z obowiązujących przepisów prawa.
2. Najemca lokalu nie może być członkiem Spółdzielni tylko z tytułu najmu lokalu.

§ 88.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

§ 89.

Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni mają odpowiednie zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 3, poz. 266 ze zm.).

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych

§ 90.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię, wolny w sensie prawnym lokal może być zadysponowany na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Tytuł prawny może być ustanowiony w drodze przetargu.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości lokalu wynikająca z protokołu przetargu.

6.2. Zamiana lokali

§ 91.

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może pośredniczyć w realizacji zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny.
2. Zamiana lokali z prawem lokatorskim wymaga zgody Spółdzielni.

§ 92.

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

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

7.1. Wkłady mieszkaniowe

§ 93.

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. 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.

§ 94.

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 81 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Zasada, o której mowa w ust. 1 nie dotyczy członka, który uzyskuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, mieszczącego się w budynku przy ul. Komuny Paryskiej 14 w Ostrowie Wielkopolskim, opisanym w § 83 ust. 2 statutu. W takim przypadku członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej.
3. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
4. Zasada, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

7.2. Wkłady budowlane

§ 95.

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności, z zastrzeżeniem treści § 90 pkt. 4.

§ 96.

Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

7.3. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 97.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, określoną na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z art. 2 ust 4 uosm.
W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, 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 za lokal, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego mieszczącego się w budynku przy ul. Komuny Paryskiej 14 w Ostrowie Wielkopolskim, opisanym w § 99 ust. 2 statutu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej. Przysługujący osobie uprawnionej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przetargu.
3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego, jednak nie wcześniej niż po podpisaniu aktu notarialnego z nabywcą lokalu.
4. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
5. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 98.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się niewniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego, jednak nie wcześniej niż po podpisaniu aktu notarialnego z nabywcą lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 99.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na członka własność lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków dotacji budżetowej Ministerstwa Zdrowia i Opieki Społecznej – Departamentu Pomocy Społecznej, dotyczące lokali położonych w budynku przy ul. Komuny Paryskiej nr 14 w Ostrowie Wielkopolskim, ze względu na specjalne przeznaczenie, nie podlega przeniesieniu w odrębną własność, pod rygorem nieważności takiego przeniesienia dokonanego w jakiegokolwiek formie czynności prawnej (art. 12' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

§ 100.

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 101.

Na pisemne żądanie osoby posiadającej własnościowe prawo do lokalu, w tym garażu, która poniosła w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności lokalu z zastrzeżeniem możliwości wynikających z aktualnego stanu formalno-prawnego gruntu.

§ 102.

Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 99, 100 i 101 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 103.

1. Spółdzielnia jest zobowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania złożonych wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali w szczególności koszty pomiaru mieszkań i pomieszczeń przynależnych oraz odtworzenia dokumentacji technicznej budynku a także wydzielenia działek pod garaże powinny być rozliczane na wnioskujących o przeniesienie na nich własności lokali.

§ 104.

1. Wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust. 1, nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia zainteresowanego o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 105.

Zawarcie umowy, o której mowa w § 102 następuje po wpłacie należności, o których mowa w § 104 statutu.

§ 106.

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty zawarcia notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu oraz wpisu do księgi wieczystej ponosi osoba, na którą jest przenoszona własność lokalu.

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

§ 107.

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 przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. 4),
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 120 statutu,
 - 4) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków.
2. Warunki finansowe przeniesienia własności lokalu określone w § 107 ust.1. nie dotyczą mieszkań objętych pomocą państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych na podstawie Ustawy z dnia 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. nr 5, poz. 32 z późn. zm.). W takim przypadku przeniesienia własności lokalu dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 108.

Wpływy z wpłat, o których mowa w § 107 ust. 4, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 109.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 107, jeżeli brak jest osób uprawnionych; małżonka, dzieci, i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym wypadku nie stosuje się § 97 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

8.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu

§ 110.

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

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 120 statutu.

§ 111.

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 112.

Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 113.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 114.

Spółdzielnia w swej działalności może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 115.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe oraz statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości i założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni podlega audytowi przeprowadzanemu przez uprawniony podmiot.
2. Działalność Spółdzielni podlega również badaniu lustracyjnemu na podstawie odrębnych przepisów.

§ 116.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz podstawowy zawierający:
 - a. fundusz udziałowy,
 - b. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - c. fundusz wkładów budowlanych,
 - d. fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz zapasowy zawierający:
 - a. fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) fundusze specjalne – celowe (wg potrzeb),
 - 5) założowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą z wyłączeniem regulaminu założowego funduszu świadczeń socjalnych, który zatwierdza Zarząd.

§ 117.

Rokiem obrachunkowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§ 118.

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie w kolejności z funduszu zasobów mieszkaniowych, udziałowego oraz z funduszu remontowego.

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 119.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem treści § 25 statutu.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizacji 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.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 120.

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania, podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez uiszczanie comiesięcznych opłat.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych, przez wnoszenie comiesięcznych opłat.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

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.
4. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy mediów, w tym: dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

§ 121.

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 120, jest ustalana na podstawie:

- 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 122.

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

§ 123.

1. Opłaty, o których mowa w § 120 wnosi się co miesiąc do 25 dnia każdego miesiąca, za dany miesiąc.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
4. Członkowie spółdzielni, właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 124.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, przyjętych na podstawie stanu faktycznego.

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 125.

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji:
 - 1) wodociągowej - do zaworu odcinającego w lokalu włącznie,
 - 2) kanalizacyjnej - piony,
 - 3) centralnego ogrzewania - w całości,
 - 4) gazowej - do miejsca podłączenia odbiornika,
 - 5) elektrycznej - do licznika.
2. Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 126.

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków lub osoby niebędące członkami zajmujące te lokale.
Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawę i wymianę okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, 43w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji elektrycznej.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członków i osób niebędących członkami lub osób z nimi zamieszkających, obciąża członków i te osoby.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka i osób niebędących członkami oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanych członków i innych osób zainteresowanych, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 127.

Naprawy i wymiany w lokalach wymienione w § 125 oraz częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 128.

1. Finansowanie remontów określonych w § 127 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów remontowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości, zgodnie z unormowaniami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 129.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem spółdzielni, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu, wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu, płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

10. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 130.

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie statut lub jego zmiany wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 131.

Utrata członkostwa w Spółdzielni.

Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017 roku, tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r. poz.1596) nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 132.

W sprawach nieuregulowanych statutem mają zastosowanie przepisy:

1. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2024 roku poz. 593),
2. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 roku poz. 438).

11. ZAŁĄCZNIKI DO STATUTU

1. Załącznik Nr 1 – Zgłoszenie kandydatury na Członka Rady Nadzorczej.
2. Załącznik Nr 2 – Oświadczenie kandydata na Członka Rady Nadzorczej.

Rejestracja zmienionego Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym:

Data dokonania wpisu:	17.07.2024 r.
Nr wpisu:	66
Sygnatura akt:	PO.IX NS-REJ.KRS/14830/24/076
Oznaczenie sądu:	SĄD REJONOWY POZNAŃ – NOWE MIASTO I WILDA W POZNANIU IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

**Załącznik Nr 1
do Statutu OSM**

ZGŁOSZENIE

Kandydatury na Członka Rady Nadzorczej
Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim

Ja zamieszkały w Ostrowie
Wielkopolskim przy ulicy zgłaszam
Pana/Panią zamieszkałego(a)
w Ostrowie Wielkopolskim przy ulicy jako
kandydata(kę) do Rady Nadzorczej Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie
Wielkopolskim.

.....
Czytelny podpis (imię i nazwisko)

OŚWIADCZENIE

Kandydata na Członka Rady Nadzorczej
Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim

Ja zamieszkały w Ostrowie
Wielkopolskim przy ulicy wyrażam
zgode na kandydowanie do Rady Nadzorczej Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Ostrowie Wielkopolskim.

.....
Czytelny podpis (imię i nazwisko)

OŚWIADCZENIE

Kandydata na Członka Rady Nadzorczej

Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim

.....
(imię, imiona) (nazwisko) (adres zamieszkania / lokalu w Spółdzielni)

Część I

Niniejszym oświadczam, iż jestem świadomy(a), że zostałem(am) zgłoszony(a) w trybie przewidzianym w Statucie jako kandydat(ka) na członka Rady Nadzorczej Spółdzielni i wobec powyższego wyrażam zgodę na kandydowanie.

.....
Czytelny podpis (imię i nazwisko)

Część II

Dodatkowo w trybie zapisów przywołanego wyżej Statutu, oświadczam, że:

1. Nie jestem zatrudniony(a) w Ostrowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (zwanej dalej OSM)
(ale dodaję, że),
2. Nie prowadzę działalności konkurencyjnej wobec OSM, ani nie jestem osobą współpracującą w takiej działalności
(ale dodaję, że),
3. Nie pozostaję w sporze sądowym z OSM osobiście ani jako pełnomocnik strony przeciwnej
(ale dodaję, że),
4. Nie zalegam z wnoszeniem opłat na rzecz OSM
(ale dodaję, że),
5. Odbylem(am) następujące kursy i szkolenia z zakresu funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej
i. data, miejsce 2.....),
6. Nie jestem zatrudniony(a) w podmiocie prowadzącym działalność konkurencyjną wobec OSM ani nie jestem członkiem organów takiego podmiotu
(ale dodaję, że),
7. Nie jestem karany(a) i nie figuruję w Krajowym Rejestrze Skazanych
(ale dodaję, że).

.....
Czytelny podpis (imię i nazwisko)