

**SPÓLDZIELNA MIESZKANIOWA
„PARKOWA” w ELBLĄGU**

STATUT

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKOWA”, zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Elbląg, ul. Traugutta 27.
2. Spółdzielnia działa na terenie Elbląga i kraju.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

- ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (t.j.: Dz. U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą Prawo Spółdzielcze,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j.: Dz. U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007r. Nr 125, poz.873),
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (t.j.: Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów,
- oraz postanowień Statutu i innych ustaw.

§4

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
3. Przedmiot działalności Spółdzielni wg Polskiej Klasyfikacji Działalności obejmuje:
 - 1) roboty murarskie
 - 2) roboty budowlane instalacyjne
 - 3) roboty izolacyjne
 - 4) roboty związane z montażem instalacji centralnego ogrzewania
 - 5) roboty związane z montażem instalacji wodno-kanalizacyjnej
 - 6) roboty tynkarskie
 - 7) roboty związane z montażem stolarki budowlanej

- 8) roboty związane z wykładaniem podłóg i ścian
- 9) roboty malarskie i szklarskie
- 10) roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe
- 11) usługi związane z nieruchomościami stanowiącymi majątek własny
- 12) usługi w zakresie wynajmowania nieruchomości na własny rachunek
- 13) usługi obsługi nieruchomości świadczone na zlecenie
- 14) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 15) usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami świadczone na zlecenie
- 16) usługi reklamowe

4. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje poprzez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 3) dokonywanie zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy jej członkami (zamiana spółdzielcza) lub między członkiem spółdzielni a osobą posiadającą tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- 6) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem(współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 7) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Statutu, Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i w tym celu:

- 1) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze i gospodarskie oraz lokale użytkowe i garaże,
- 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni, lub powierzonymi w zarząd,
- 4) może realizować inwestycje na zasadzie inwestora zastępczego
- 5) może organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc,
- 6) może prowadzić zakłady gospodarki pomocniczej, zakłady remontowo – budowlane i inne.

§ 6

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych prowadzących działalność instruktazową i doradczą.

§ 7

Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa,

§ 8

1. Spółdzielnia może sprzedawać lokale mieszkalne, użytkowe i garaże osobom niebędącym członkami spółdzielni.
2. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych działalności o której mowa w § 5 jest Rada Nadzorcza.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

A. WARUNKI PRZYJĘCIA NA CZŁONKA, TRYB POSTĘPOWANIA

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do: lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Osoba fizyczna lub prawna może być przyjęta w poczet członków jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni oraz spełnia jeden z następujących warunków:
 - 1) ubiega się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 2) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lub wkładu budowlanego wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy,
 - 3) małżonek jej jest członkiem spółdzielni,
 - 4) przedłożyła prawomocny wyrok rozwodowy lub unieważnienie małżeństwa, a od uprawomocnienia się wyroku nie upłynęło więcej niż jeden rok,
 - 5) uzyskała odrębną własność lokalu obejmowanego w drodze przetargu,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem ekspektatywy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego bądź garażu wraz ze związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy.
5. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.
6. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest 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.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji oraz wniosku określającego o jaki lokal ubiega się. Deklaracja i wniosek powinny być złożone pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja i wniosek powinny zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępującym jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal mieszkalny lub użytkowy ubiega się. Członek może w deklaracji lub innym pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić jego udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
2. W poczet członków spółdzielni przyjmuje Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 9 Statutu.
5. Uchwała Zarządu o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 6 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrywane przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna.

§ 11

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w § 71, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

B. PRAWA CZŁONKÓW

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym na Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,
- 5) prawo do zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w Statucie,
- 6) prawo do najmu lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu,
- 7) prawo do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym w Statucie,
- 8) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 9) prawo otrzymania odpisu Statutu i wydanych na podstawie tego Statutu regulaminów -nieodpłatnie,
- 10) prawo zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z

osobami trzecimi,

11) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi; koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie; wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd;

12) prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,

13) prawo do odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i terminach określonych w Statucie,

14) prawo korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wszelkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń i usług Spółdzielni,

15) uzyskanie w drodze umowy jednego lub więcej praw do lokalu,

16) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

2. Uprawnienia przewidziane w ust.1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, w częściach w których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.

3. Członek zainteresowany zaznajomieniem się lub wydaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać lub których wydania żąda. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów lub ich wydania nie dłuższy niż 7 dni.

4. Spółdzielnia, może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

C. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 13

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,

2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,

3) wnieść wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,

4) ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu lub garażu, uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywać zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,

5) uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i utrzymania wraz z odsetkami w terminach określonych w Statucie,

6) utrzymać swój lokal lub garaż w należytym stanie,

7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,

8) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym,

9) współdziałać w ochronie własnego dobra,

10) zawiadomić Zarząd o wynajęciu albo oddaniu w użytkowanie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),

11) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do

przeprowadzenia konserwacji remontu lub usunięcia wad, awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji,

12) zawiadomić Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka i w oświadczeniu o ilości osób wspólnie zamieszkałych,

13) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowaniu jej mienia i jego zabezpieczenia,

14) współdziałać ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,

15) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,

16) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,

17) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować je zgodnie

z podanymi warunkami technicznymi i przy nadzorze technicznym,

18) pokryć koszty nabycia własności lub wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni,

19) pokryć koszty łączenia i podziału nieruchomości oraz czynności związanych

z rozgraniczeniem budynków w wysokości przekraczającej uzyskany zwrot od Skarbu Państwa,

20) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,

21) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

D. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 14

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku, Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

3. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka

o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania

uchwała Zarządu staje się ostateczna.

4. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu

3 miesięcy od daty jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych, najpóźniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od daty jej podjęcia.

7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

8. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub jego niepodjęcie w terminie ma moc prawną doręczenia.

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

10. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez

członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

E. WPISOWE, UDZIAŁY

§ 15

1. Wpisowe wynosi 200,00 zł. (słownie: dwieście złotych 00/100).
2. Udział wynosi 100,00 zł. (słownie: sto złotych).
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować:
 - 1) osoba fizyczna co najmniej jeden udział,
 - 2) osoba prawna co najmniej 5 udziałów.
4. Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż jest obowiązany zadeklarować:
 - 1) osoba fizyczna co najmniej dwa udziały,
 - 2) osoba prawna co najmniej pięć udziałów.
5. Udziały nie podlegają kumulacji i są liczone dla każdego prawa odrębnie.
6. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

III. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 16

Członkostwo Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wskutek zrzeczenia się tego prawa.

§ 17

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni, w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka, za zgodą Zarządu Spółdzielni okres wypowiedzenia może zostać skrócony do 7 dni.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. W razie przystąpienia do innej Spółdzielni Mieszkaniowej członek może wystąpić ze Spółdzielni bez uprzedniego wypowiedzenia. Za datę wystąpienia przyjmuje się datę uzyskania członkostwa w nowej Spółdzielni, po uprzednim dostarczeniu przez zainteresowanego zaświadczenia z tej Spółdzielni o przyjęciu go w poczet członków.

§ 18

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni, między innymi niszczy ich mienie lub działa wbrew jej

interesom, w szczególności poprzez wykorzystywanie dokumentów, o których mowa w § 12 ust. 1 w sposób mogący narazić Spółdzielnię na powstanie szkody,

- 2) narusza zasady współżycia społecznego, między innymi poprzez zakłócanie spokoju innym lokatorom,
- 3) narusza postanowienia Statutu, Regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uchyla się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni,

a w szczególności zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,

- 5) wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- 6) pomawia osobę wchodzącą w skład organów Spółdzielni lub ten organ, o takie postępowanie lub właściwości, które mogą je poniżyć w opinii publicznej lub narazić na utratę zaufania członków Spółdzielni,
- 7) uchyla się od podpisania w wyznaczonym terminie aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zgodnie z zawartą umową,
- 8) nie udostępnia lokalu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu.

§ 19

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków Statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 4) zalega wobec Spółdzielni z tytułu opłat za posiadane prawo do lokalu spółdzielczego,
 - 5) wygasło jego prawo do lokalu z przyczyn określonych w Statucie,
 - 6) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w spółdzielni,
 - 7) zbył prawo odrębnej własności lokalu jeśli to było jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji członkostwa.
3. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
4. Osobą prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 20

1. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) prawomocnego oddalenia przez Sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.
2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem wykreśleniu albo wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawić motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
3. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni

bod dnia otrzymania zawiadomienia, albo

2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

4. W przypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

5. W przypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpoznaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

6. W przypadku gdy członek odwoła się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenie i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie, członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu

§ 21

Członka zmarłego skreśla się z rejestru Spółdzielni ze skutkiem od dnia w którym nastąpiła śmierć, a gdy chodzi o osobę prawną – ze skutkiem od dnia jej ustania.

IV. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW

§ 22

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową.

§ 23

Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości (kosztów budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 32 pkt 1) dokonuje się w dwóch etapach:

- 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
- 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 24

1. Wstępne ustalenie kosztów budowy lokalu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkiem wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszonych przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.

§ 25

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada nadzorcza w formie uchwały.

§ 26

1. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, zawierających m.in.:

- 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 2) określenia rodzajowego kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być wspólne dla dwóch i więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni użytkowej, kubatury czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeżeli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie),
 - 6) dopuszczalność różnicowania kosztów z tytułu atrakcyjności.
2. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą.

V. WKŁAD BUDOWLANY

§ 27

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal.
3. Umowa zbycia przez członka Spółdzielni ekspektatywy prawa odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zbycie ekspektatywy obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego wniesioną część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia nabywcy lub nabywców w poczet członków Spółdzielni.

§ 28

1. Na odzyskane do swej dyspozycji lokale zajmowane dotychczas na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa, Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w pierwszej kolejności, na rzecz członków, z którymi ma zawarte umowy określające kolejność przydziału, a następnie w wyniku przetargów nieograniczonych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na rzecz innych osób.
2. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka, Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu równowartość tego prawa po potrąceniu nie wniesionej przez członka części wkładu budowlanego a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób określony w ust. 1 i 2 nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką, Spółdzielnia jest obowiązana

uiścić osobie uprawnionej równowartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu oraz kwoty niespłaconego kredytu wraz z odsetkami, a także z tytułu obciążenia hipoteką.

§ 29

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu zwrotu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego powinny być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.

§ 30

Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowanych na lokale mieszkalne stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży.

§ 31

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło 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.

VI. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 32

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

A. SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALI

§ 33

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać osobom na rzecz których prawo to zostało ustanowione przez Spółdzielnię przed dniem 31.07.2007r. lub które nabyły to prawo.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 34

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.

§ 35

1. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
2. 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.

§ 36

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.

§ 37

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 71, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 38

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 79 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 39

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

§ 40

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

§ 41

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego osoby zamieszkujące w tym lokalu, w oparciu o prawo które wygasło, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

B. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO LUB GARAŻU ORAZ MIEJSCA POSTOJOWEGO W GARAŻU WIELOSTANOWISKOWYM

§ 42

1. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokalu użytkowego lub garażu oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu oraz miejsca postojowego może przysługiwać osobom, na których rzecz prawo to zostało ustanowione przez Spółdzielnię przed dniem 31.07.2007r. lub prawo to nabyły.
3. Spółdzielcze prawa, o których mowa w ust. 1 i 2 mogą 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.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 43

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 44

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego nie zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni.
3. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i garażu w zakresie nieuregulowanym w niniejszym tytule mają zastosowanie postanowienia dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

C. ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 45

Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego — określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę,
- 6) określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.

§ 46

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 45, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 47

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 45 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 48

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

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

§ 49

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

§ 50

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

2. Nieruchomość, z której wyodrębnią się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ustępie 1.

§ 51

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 wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 52

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.

§ 53

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 106 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 54

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.

§ 55

1. Do wyodrębnienia własności lokalu oraz ustalenia udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej w zakresie nieuregulowanym w niniejszym tytule stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.
2. Przepisy § 45 do § 54 stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

VII. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

A. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYŚLUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO W TYM GARAŻU W PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 56

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich:

- 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 zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

§ 57

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 58

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 59

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 56 statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 60

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich udziału we współwłasności garażu.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało prawo do miejsca postojowego, w wielostanowiskowym garażu.

B. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI ZAJMOWANEGO PRZEZ NAJEMCĘ LOKALU UŻYTKOWEGO, GARAŻU

§ 61

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

§ 62

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w § 61 statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu nawet, jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni.

W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

§ 63

Najemca ponosi wszelkie koszty związane z umową o przeniesienie prawa własności lokalu w szczególności:

- 1) wszelkie koszty zawarcia aktu notarialnego,
- 2) koszty założenia księgi wieczystej i wpisów do niej.

§ 64

Spłaty wyliczone przez Spółdzielnię najemca obowiązany jest wpłacić Spółdzielni najpóźniej w dniu przed terminem zawarcia z najemcą umowy o przeniesienie własności lokalu.

VIII. ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 65

1. Spółdzielnia po wniesieniu opłaty rejestracyjnej rejestruje wnioski o zamianę mieszkań złożone przez członków nie mających partnerów do zamiany.
2. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania

odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.

3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu. Powyższa zamiana wymaga zgody zarządców mieszkań.

§ 66

Uchwałę w sprawie zamiany mieszkań podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych stron.

§ 67

1. Zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.

2. Forma aktu notarialnego jest również wymagana przy zamianie między członkami lub z innymi osobami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, (garażu) i odrębnej własności lokalu użytkowego (garażu).

§ 68

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 69

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym musi być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka, z którym Spółdzielnia ma zawarte umowy określające kolejność przydziału w kolejności numerów tych umów, a następnie wg daty przystąpienia do Spółdzielni i zgromadzenia środków finansowych na wkład.

2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 1 sprzedać. Tryb sprzedaży mieszkań określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 70

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań i wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IX. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 71

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

2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,

eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

7. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości nie niższej niż opłaty odpowiadające kosztom eksploatacji i remontów ponoszone przez członków Spółdzielni i innych składników opłat.

§ 72

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 71 ust. 1-3 i 5;
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 73

1. Uchwałę o wysokości opłat, o których mowa w § 71 Statutu podejmuje Zarząd po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej - na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody – wskazania urządzeń pomiarowych, o ile takie są zamontowane.

3. Zasady rozliczania kosztów gospodarki cieplnej określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą, który powinien w szczególności zawierać:

- 1) jednostkę organizacyjną rozliczenia kosztów dostawy ciepła,
- 2) fizyczną jednostkę rozliczenia kosztów,
- 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
- 4) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

4. Różnica między faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 74

3. Opłaty, o których mowa w § 71 Statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca. Za opóźnienie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Na pisemny wniosek członka, Zarząd Spółdzielni, może częściowo umorzyć należność odsetkową z tytułu zwłoki w płatności opłat.
4. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
5. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia tych osób od obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków Spółdzielni z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
7. Użytkownicy bez tytułu prawnego opłacają comiesięcznie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu odpowiadające opłatom regulowanym przez członków Spółdzielni.

§ 75

1. Członek zamierzający przekazać lokal Spółdzielni zobowiązany jest do zawiadomienia administracji Spółdzielni, przynajmniej 14 dni przed planowanym zdaniem lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu mieszkalnego a ustaje po 14 dniach od przekazania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy do dyspozycji Spółdzielni, nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe, a w przypadku konieczności wymiany urządzeń sanitarnych, wykonania naprawy tynku, prac malarskich lub wymiany materiałów podłogowych – ustaje po upływie 30 dni.
3. Obowiązek uiszczania opłat nie może ustać przed wygaśnięciem prawa do lokalu. W przypadku gdy członek przed wygaśnięciem prawa do lokalu przekaże mieszkanie do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy na w/w osobie ciąży obowiązek uiszczania opłaty za używanie lokalu do dnia wygaśnięcia prawa do lokalu.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 76

1. Za opłaty, o których mowa w § 71 ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

X. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKA W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI I ZASADY ROZLICZEŃ Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALI

§ 77

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale, określa regulamin napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 78

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 trwałe 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. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wysokość wkładu ustala się na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, a wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia nie stanowi odrębnego tytułu żądania zwrotu poniesionych nakładów.

XI. WYGAŚNIĘCIE SPÓLDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 79

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uścić 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 jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do wypłaty, o której mowa w ust. 1 powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu i po opróżnieniu lokalu.

§ 80

Spółdzielnia niezależnie od potrąceń, o których mowa w § 79 ust. 2 potrąca z wartości rynkowej prawa należnego osobie uprawnionej, przysługujące Spółdzielni wymagalne wierzytelności wzajemne wobec członka, a w szczególności wynikające z:

- 1) zaległości w opłatach za używanie lokalu,
- 2) kosztów odnowienia zwalnianego lokalu,
- 3) kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 4) kosztów zużycia wyposażenia,
- 5) innych obciążających członka należności.

§ 81

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 82

Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą obowiązane są do opróżnienia w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

XII. ROZLICZENIE Z TYTUŁU UDZIAŁÓW ,WKŁADÓW I RÓWNOWARTOŚCI SPÓŁDZIELCZEGO PRAWA DO LOKALU

§ 83

W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego.

§ 84

Rozliczenia z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane:

- 1) z tytułu równowartości spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- 2) z tytułu wpłaconych na poczet wkładu budowlanego – na dzień ustania członkostwa,
- 3) z tytułu udziałów – na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

§ 85

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom byłego członka lub prawnym następcom członka, osobie prawnej powinna być dokonana:

- 1) z tytułu udziału – nie później niż w ciągu jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania przez Walne Zgromadzenie. Jeżeli Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład budowlany (równowartość spółdzielczego prawa do lokalu), zwrot udziału następuje równocześnie ze zwrotem wkładu.
- 2) z tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu trzech miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
- 3) z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu budowlanego w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.

2. Osoba uprawniona nie może skutecznie domagać się wypłaty należności wymienionych w ust. 1 pkt 1) i pkt 2) przed upływem jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez członka oraz zamieszkałe w lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka.

3. Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów budowlanych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XIII. GARAŻE

§ 86

1. Spółdzielnia może budować garaże, w tym garaże wielostanowiskowe i oddawać je w użytkowanie:

- 1) członkom Spółdzielni na zasadzie ustanowienia odrębnej własności garażu lub ustanowienia udziału we

współwłasności garażu wielostanowiskowego w przypadku miejsca postojowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe,

2) innym osobom na zasadzie najmu.

2. Na pisemne żądanie członka lub osoby, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z nimi umowę przeniesienia własności tego garażu lub miejsca postojowego w trybie przewidzianym dla przeniesienia własnościowego prawa do lokalu, z zastrzeżeniem określonym w ust. 1 pkt 1) dla miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.

§ 87

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, które przysługuje członkowi nie jest związane z prawem do lokalu mieszkalnego czy użytkowego.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębna własność do garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest zbywalne i podlega dziedziczeniu, egzekucji niezależnie od charakteru prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego członkowi.

3. Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

§ 88

Warunki korzystania z garażu, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa o budowę garażu, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem Spółdzielni przed rozpoczęciem inwestycji.

Umowa powyższa powinna być zgodna z postanowieniami Statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członka z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego członka lub wspólnie z nim zamieszkałych osób.

2. Dokonywanie zmian, przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem stanowi podstawę rozwiązania umowy o najem garażu.

§ 90

1. Członek Spółdzielni lub inna osoba może także używać garaż na zasadzie najmu.

2. Umowa najmu powinna być zawarta na piśmie i określać warunki korzystania z garażu, wysokość kaucji, a także warunki przekazania Spółdzielni garażu i zwrotu kaucji.

XIV. NAJEM LOKALI

§ 91

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe swoim członkom i innym osobom, zarówno fizycznym i prawnym.

§ 92

W przypadku większej ilości ofert pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu w najem mają członkowie Spółdzielni.

§ 93

Spółdzielnia może przeznaczyć do wynajmu następujące lokale mieszkalne:

- 3) powstałe w wyniku adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne,
- 4) położone w budynkach wybudowanych w celu przeznaczenia znajdujących się w nich mieszkań na wynajem,
- 5) do czasu wniesienia przez członka całości wkładu budowlanego.

§ 94

Oplaty za najem lokali nie mogą być niższe od opłat jakie wnosiliby członkowie Spółdzielni, którym przysługiwałoby spółdzielcze własnościowe prawo lub odrębna własność do wynajmowanego lokalu.

§ 95

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nich znajdujących się (kaucja).
2. Wysokość kaucji i terminy jej wpłaty określa Zarząd.

§ 96

W sprawach nie uregulowanych w Statucie do najmu lokali stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

XV. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 97

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. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut i przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. WALNE ZGROMADZENIE

§ 98

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części w przypadku przekroczenia liczby 1000 członków.
3. W przypadku podzielenia Walnego Zgromadzenia na części obejmują one swoim działaniem nieruchomości pogrupowane według miejsca ich położenia.
4. Poszczególne części Walnego Zgromadzenia nie mogą przekraczać 250 członków. Jeżeli w danej grupie nieruchomości liczba członków przekracza 300, tworzy się więcej części Walnego Zgromadzenia.
5. Kryterium przynależności do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia stanowi:
 - 1) miejsce zamieszkania członków Spółdzielni (osób fizycznych), którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych lub,
 - 2) położenie lokali użytkowych bądź garaży, należących do członków Spółdzielni (osób fizycznych, lub osób prawnych), którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, bądź garaży;
 - 3) odrębną część Walnego Zgromadzenia tworzą członkowie oczekujący na mieszkanie lub lokal użytkowy bądź garaż.
6. Szczegółowe zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 99

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno- wychowawczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej oraz Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium Zarządowi,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Postanowień niniejszego punktu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych na rzecz osób uprawnionych zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) określenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych I instancji,
- 10) uchwalenie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku i Kongres Spółdzielczości, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Zarządu i Rady Nadzorczej ,
- 14) uchwalanie regulaminów: Obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych.

§ 100

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni po konsultacji z Radą Nadzorczą.

§ 101

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej 1/4 ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie.
4. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
6. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 102

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się również Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą - na piśmie w terminie określonym w § 101 ust. 1.

§ 103

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutionum.

§ 104

1. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, bez względu na liczbę obecnych członków uprawnionych do głosowania, chyba że ustawa lub statut stanowi inaczej.
2. Walne Zgromadzenie i jego części są ważne niezależnie od liczby obecnych na nich członków.
3. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu lub jego częściach odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członków tych organów.

§ 105

Kwalifikowana większość głosów wymagana jest przy:

- a) odwołaniu członka Rady Nadzorczej 2/3 głosów,
- b) odwołanie członka Zarządu-2/3 głosów,
- c) likwidacja Spółdzielni - 3/4 głosów,
- d) zmianie statutu – 2/3 głosów.

§ 106

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 107

1. Obrady Walnego Zgromadzenia lub jego poszczególnych części otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący i sekretarz. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 108

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz poszczególnych części Walnego Zgromadzenia lub Walnego Zgromadzenia.
2. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni i przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

B. RADA NADZORCZA

§ 109

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 110

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną.

§ 111

1. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, że nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karnoskarbowe, oraz nie jest zadłużony wobec Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z Członkami Zarządu i Kierownikami bieżącej działalności gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej.
4. Uchwała w sprawie wyboru do Rady Nadzorczej osoby, o której mowa w ust. 3 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. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od zakończenia dorocznego wyborczego Walnego Zgromadzenia do wyborczego Walnego Zgromadzenia odbywanego po upływie 3 lat.

§ 112

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.

§ 113

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 114

1. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi członek, który kandydując do Rady Nadzorczej otrzymał największą liczbę głosów po członkach, którzy weszli w skład Rady.

2. Mandat członka Rady Nadzorczej uzyskany na zasadach ust. 1 wygasa z upływem danej kadencji Rady Nadzorczej.

§ 115

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, w tym ustanowienia hipoteki zabezpieczającej kredyt bankowy oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających - w szczególności - wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i wysokość wkładów,
- 11) uchwalanie regulaminów używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 12) ustalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 13) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 14) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w trybie i zgodnie z zasadami określonymi w statucie,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 16) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- 17) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za używanie lokali,
- 18) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej i ustalania opłat,

- 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnianymi lokal,
 - 20) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 21) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 22) zawieszenie członka Rady Nadzorczej, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 23) podejmowanie uchwał w przedmiocie poddania badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni i wyboru osoby biegłego rewidenta.
 - 24) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza jako organ Spółdzielni może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 116

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem ust. 2, zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub - w razie nieobecności przewodniczącego - jego zastępca.
2. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, na którym dokonano wyboru członków Rady Nadzorczej niezwłocznie zwołuje posiedzenie tej Rady w celu ukonstytuowania się.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do czterech tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz inni zaproszeni goście.

§ 117

1. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe. Komisje wykonują czynności na rzecz Rady Nadzorczej (pełnią w niej wewnętrzne funkcje pomocnicze) i nie mogą skutecznie podejmować decyzji i formułować zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni i pracowników Spółdzielni.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej i sekretarz tworzą prezydium Rady Nadzorczej, której zadaniem jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej w tym jej prezydium, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 118

1. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie.

C. ZARZĄD

§ 119

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 członków, w tym Prezesa i jego Zastępcy.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać licencję zarządcy nieruchomości oraz umiejętności kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych.
4. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie. Odwołanie członka Zarządu wymaga pisemnego uzasadnienia.

5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy, w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę, stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.

6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.

§ 120

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

2. Do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał i czynności nie zastrzeżonych w ustawie oraz statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4) zawieranie umów najmu,
 - 5) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 6) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności lokalu,
 - 7) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 8) podejmowanie uchwał w przedmiocie wygaśnięcia praw do lokali,
 - 9) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - 10) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 11) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 12) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 13) udzielanie pełnomocnictw,
 - 14) zawieranie umów o ustanowieniu prawa własności garażu i miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
 - 15) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 16) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 17) zawarcie umowy z biegłym rewidentem wskazanym przez Radę na badanie rocznego sprawozdania finansowego,
 - 18) zaskarżanie do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu,
 - 19) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu oraz Radzie Nadzorczej.

§ 121

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności — przez zastępcę prezesa. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 122

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby

upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

4. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie, pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 123

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 124

1. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku ich członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 125

1. 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 odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

2. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.

§ 126

Zarząd w terminie 3 miesięcy zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 127

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

XVI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 128

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 129

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów budowlanych,
- 4) fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych,
- 5) fundusz remontowy,
- 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 7) fundusz nagród.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz, o którym mowa w ust. 1 pkt 5) dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 130

1. Nadwyżkę bilansową w Spółdzielni przeznaczają się na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.

2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 131

Sposób tworzenia i gospodarowania funduszami regulują zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 132

1. Nadwyżkę bilansową przeznaczają się na powiększenie funduszu Spółdzielni. Uchwała Zebrania

Przedstawicieli Członków wskazuje, które fundusze i w jakiej wysokości zasilone zostaną tą nadwyżką.

2. Stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego, a następnie - w przypadku jej nie pokrycia z tego funduszu – kolejno: z funduszu udziałowego i funduszu remontowego.

§ 133

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują przepisy odpowiednich ustaw.

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

XVII. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 134

Zmian w Statucie można dokonać w głosowaniu jawnym 2/3 uprawnionych do głosowania na Walnym Zgromadzeniu.

§ 135

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni.

W podziale majątku nie uczestniczą byli członkowie Spółdzielni, którym wypłacono wszystkie udziały.

§ 136

1. Traci moc obowiązującą Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „PARKOWA” w Elblągu w dniu 29.11.2007r.

2. Niniejszy statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 137

Niniejszy Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 29.11.2007r.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY