

SPIS TREŚCI

I.	POSTANOWIENIA OGÓLNE	(§)	1 – 5
II.	CZŁONKOWIE ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	(§)	6 – 16
III.	WPISOWE I UDZIAŁY	(§)	17 - 18
IV.	PRAWO DO LOKALI	(§)	19 – 58
	A. POSTANOWIENIA OGÓLNE	(§)	19 – 24
	B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	(§)	25 – 35
	C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	(§)	36 – 47
	D. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOSCI	(§)	48 – 58
V.	BUDOWA LUB NABYWANIE BUDYNKÓW	(§)	59 - 63
VI.	ORGANA SPÓŁDZIELNI	(§)	64 – 88
	A. WALNE ZGROMADZENIE	(§)	65 – 75
	B. RADA NADZORCZA	(§)	76 – 82
	C. ZARZĄD	(§)	83 – 88
	D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU	(§)	89
VII.	LUSTRACJA	(§)	90
VIII.	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	(§)	91 – 97
IX.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	(§)	98 – 99

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest m.st. Warszawa.

§ 2.

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych; o przynależności decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 3.

Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4.

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

§ 5.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych budynkach,
 - 2) budowa lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowa lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielenie pomocy członkom, którzy podejmą decyzję o budowie budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowa lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tych budynkach.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków lub może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, tworzyć wydzielone zakłady związane bezpośrednio z realizacją celów określonych w § 4, a w szczególności:
 - 1) w zakresie prowadzenia działalności budowlanej i remontowej na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 2) w zakresie działalności inwestycyjnej prowadzenie: usług inwestycyjnych, powiernictwa, nadzoru inwestycyjnego - na potrzeby własne i osób trzecich,
 - 3) prowadzenie działalności gospodarczej w celu kumulowania środków finansowych i nabywanie gruntów na własność oraz realizację innych przedsięwzięć statutowych,
 - 4) prowadzenie działalności zmierzającej do pozyskania środków z lokat bankowych, odsetek od pożyczek, wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego oraz innych papierach wartościowych w celu przeznaczenia uzyskanych środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.
 - 5) prowadzenie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 6.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, jeżeli przysługuje jej jedno z praw wskazanych w ust. 5 niniejszego paragrafu.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
3. Osobą bliską w rozumieniu ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
5. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, ustanowione przed dniem 31.07.2007 r.
 - 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamek udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
6. Członkiem Spółdzielni może być także osoba, która na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowę:
 - 1) oczekuje na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) oczekuje na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.
7. 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.

§ 7.

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie przez ubiegającą się osobę deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów oraz podpis.
2. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd podejmując uchwałę. Przyjęcie w poczet członków powinno być potwierdzone podpisem dwóch członków Zarządu złożonym na deklaracji oraz adnotacją o dacie podjęcia tej uchwały.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta najdalej w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego najdalej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia decyzji.
4. W przypadku decyzji odmownej, należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia. Od decyzji Rady Nadzorczej dalsze odwołanie nie przysługuje w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Zarząd Spółdzielni nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywcy powstałego roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, nabywcy prawa odrębnej własności lokalu i ich spadkobierców, zapisobierców i licytanta oraz osób, którym przysługuje roszczenie określone w statucie.

§ 8.

1. Członek Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następnego po dniu zgłoszenia wystąpienia, o ile strony nie ustalą innego terminu.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 9.

1. Spółdzielnia może rozwiązać stosunek z członkostwa tylko przez wykluczenie albo wykreślenie członka.
2. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub dobrymi obyczajami.

3. Podstawę wykluczenia może stanowić w szczególności:
 - 1) świadome działanie na szkodę Spółdzielni,
 - 2) poważne naruszenie zasad współżycia społecznego,
 - 3) uporczywe uchylanie się od wypełniania obowiązków statutowych lub poważne naruszenie postanowień statutu i regulaminów, a w szczególności nie wykonywanie istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, w tym nie płacenie należności za lokal przez okres 6 miesięcy oraz zaleganie z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal,
 - 4) wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

§ 10.

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:
 - 1) w wyniku nie wpłacenia wpisowego lub udziału, orzeczenia sądowego, rozwiązania lub nieważności umowy o budowę lokalu, zbycia lub wygaśnięcia prawa do lokalu, albo nieprzysługiwania członkowi przynajmniej jednego z praw, o których mowa w §6 ust. 5 Statutu,
 - 2) jeżeli w wyniku podziału majątku, spółdzielcze prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) jeżeli członek utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni.”

§ 11.

1. Uchwałę o wykluczeniu członka lub wykreśleniu go z rejestru członków podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
2. Zarząd powinien zawiadomić zainteresowanego członka pisemnie o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno być doręczone, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej i zawierać informację o przedmiocie obrad oraz o prawie członka do złożenia wyjaśnień w formie ustnej lub pisemnej. Jeżeli zainteresowany członek – mimo prawidłowego zawiadomienia – nie przybędzie na posiedzenie, Rada Nadzorcza może rozpatrzyć wniosek bez jego udziału. O terminie posiedzenia należy powiadomić również małżonka osoby podlegającej wykluczeniu lub wykreśleniu, jeżeli znany jest jego adres.
3. Rada Nadzorcza o wykluczeniu lub wykreśleniu zawiadamia członka na piśmie w ciągu dwóch tygodni od daty powzięcia uchwały. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem oraz pouczenie o trybie i terminie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia.
4. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawić motywy, którymi Rada Nadzorcza kierowała się uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie.

§ 12.

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru jej członków ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się członek powinien być zawiadomiony, co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem pisemnie pod wskazanym przez niego w odwołaniu adresem. Jeżeli zainteresowany prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad nie przybędzie, Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
4. Walne Zgromadzenie powinno rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu wymienionego w ust.1, jeżeli odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
5. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

6. 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 Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia,
 - 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady,
 - 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 13.

1. Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
2. Skreślenia członka z rejestru w przypadkach wymienionych w ust.1 oraz określonych w § 8 podejmuje Zarząd.
3. Jeżeli zmarły członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy powinni w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanowić wspólnego pełnomocnika lub wskazać zarządcę ustanowionego przez sąd przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego o zarządzanie rzeczą wspólną.

§ 14.

Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) używania przez czas nie określony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 2) ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu,
- 3) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 4) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym pomieszczeniu garażowym, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
- 5) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
- 6) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni, w tym uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu
- 7) wyborcze, czynne i bierne o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 8) przeglądania w biurze Spółdzielni:
 - a) rejestru członków Spółdzielni,
 - b) własnych akt członkowskich,
- 9) członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - a) 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 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
 - b) Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
 - c) Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

- 10) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 11) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu Spółdzielni,
- 12) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat, w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 13) osobistego składania wyjaśnień w sprawach na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może korzystać poprzez swego pełnomocnika,
- 14) pozyskiwania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,
- 15) otrzymania kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal;
- 16) ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
- 17) rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
- 18) uzyskania zaświadczenia o stanie prawnym, wartości księgowej, danych techniczno-użytkowych i eksploatacyjnych zajmowanego lokalu;
- 19) zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, na warunkach określonych Statutem;
- 20) zgłaszania poprawek do projektów uchwał - nie później niż 3 dni przed Walnym Zgromadzeniem,

§ 15.

Członek obowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
- 3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach prawnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 4) uczestniczyć w wydatkach: związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących nieruchomość Spółdzielni, jak również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, przez uiszczanie opłat, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca,
- 5) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich w częściach odpowiadających wielkości udziału w nieruchomości, a w szczególności:
 - a) z tytułu spłaty kredytów bankowych i odsetek od nich, a zaciągniętych na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, remontów kapitałnych, inwestycyjnych, w tym z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w zakresie przypadającym na jego lokal,
 - b) w opłatach publicznoprawnych,
- 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
- 7) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów
- 9) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią.

§ 16.

1. Wnioski członków kierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca. W razie odmownego rozpatrzenia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkowskiego lub zasadności zmiany opłat Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
2. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie w ciągu 2 miesięcy od jego wniesienia, a następnie doręczyć odwołującemu w terminie 14 dni odpis uchwały wraz z uzasadnieniem. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w trybie odwoławczym dalsze odwołanie nie przysługuje.
3. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji odwołanie do Walnego Zgromadzenia członkowi przysługuje w ciągu 14 dni od daty jej otrzymania na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało

- złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.
4. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione do sądu w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na takim zebraniu – w ciągu sześciu tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
 5. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien je rozpatrzyć w przypadku wniesienia po upływie terminu, określonego w ust. 1 i 3, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
 6. O ile uchybienie terminu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie organów Spółdzielni wnioski członków będą rozpatrzone niezależnie od upływu w/w terminów.

III. WPISOWE I UDZIAŁY

§ 17.

1. Opłaty członkowskie osób ubiegających się o lokal mieszkalny, dom jednorodzinny, garaż lub miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym wynoszą:
 - 1) wpisowe: 25 % wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w Ustawie z dnia 10.10.2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.)
 - 2) udział: 60 % minimalnego wynagrodzenia wymienionego w pkt 1.
2. Opłaty członkowskie osób ubiegających się o lokal o innym przeznaczeniu niż wymienione w ust. 1 wynoszą
 - 1) wpisowe: 25% minimalnego wynagrodzenia określonego w ust. 1, pkt 1,
 - 2) udział: 400% minimalnego wynagrodzenia określonego w ust. 1, pkt 1,
3. Osoby ubiegające się o członkostwo z tytułu ubiegania się o lokal mieszkalny i lokal o innym przeznaczeniu wnoszą tylko jeden raz wpisowe, natomiast udział zobowiązane są zadeklarować na każdy lokal oddzielnie.
4. Wpisowe i udziały należy uiścić w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa.

§ 18.

1. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do spółdzielni.
2. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku spółdzielni.

IV. PRAWO DO LOKALI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 19.

Spółdzielnia zaspakaja potrzeby mieszkaniowe członków, ustanawiając na ich rzecz następujące tytuły prawne do lokalu:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) odrębną własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 3) najem lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 20.

Wartością rynkową lokalu jest wartość określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz. U. z 2000r, Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).

§ 21.

Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu określony w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r Nr 80, poz. 203 z późn. zm.)

§ 22.

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 ust.9
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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub 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 ust. 9.
6. Za opłaty, o których mowa powyżej, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust.1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
9. 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.
10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 10 zdanie drugie stosuje się.
12. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową w zakresie opłat zależnych od Spółdzielni ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 23.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach:
 - 1) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
 - 2) prawa odrębnej własności.
2. Zadysponowanie lokali mieszkalnych wymienionych w ust.1 może nastąpić wyłącznie na podstawie przeprowadzonych przetargów.
3. Przetargi przeprowadza się w trybie:
 - 1) zbierania ofert spośród członków oczekujących na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych,
 - 2) przetargu otwartego na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu.
4. W przypadku przetargu otwartego o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, osoba wygrywająca przetarg (deklarująca najwyższą rynkową wartość lokalu) zostaje przyjęta w poczet członków spółdzielni, a następnie ustanowiony zostaje tytuł prawny do lokalu.
5. Warunki przetargu powinny określać, jaki tytuł prawny do lokalu będzie mogła uzyskać osoba deklarująca najwyższą rynkową wartość lokalu oraz warunki płatności wkładu wymaganego dla danego tytułu prawnego.
6. Osoba wyłoniona w trybie przetargowym poza wniesieniem wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego musi w umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności do lokalu zobowiązać się do spłacenia ciężącego na lokalu zadłużenia kredytowego oraz z tytułu odsetek wykupionych przez budżet państwa i innych zobowiązań ciężących na lokalu. Zastrzeżenia te powinny być zawarte w warunkach przetargu.

§ 24.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz dokonania odczytów liczników, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu lub przebudowy tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
7. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 5 i 6 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.).

B.SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 25.

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek

zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 26.

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) postanowienia określające wielkość lokalu, pomieszczeń przynależnych i termin oddania lokalu oraz termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) zobowiązanie Spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony,
 - 6) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka lub spółdzielnię.
2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 27.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem spółdzielni a spółdzielnią.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się ponosić koszty określone w § 15 pkt. 4.

§ 28.

Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego i odsetek.

§ 29.

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych i wkładu mieszkaniowego ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę spółdzielczego lokatorskiego lokalu,
 - 2) ostatecznie – po końcowym rozliczeniu z wykonawcami i bankiem.
2. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu mieszkaniowego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.
3. Wkład mieszkaniowy podlega waloryzacji według wartości rynkowej lokalu.

§ 30.

1. Rozliczenie z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania nieobciążonego zadłużeniem z tytułu kredytu inwestycyjnego oraz odsetek wykupionych przez budżet państwa uwzględnia:
 - 1) rynkową wartość lokalu,
 - 2) procentowy udział umorzenia kredytu w koszcie budowy mieszkania rozliczonym z bankiem,
 - 3) zwaloryzowany wkład mieszkaniowy do wartości rynkowej lokalu.
2. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust.1, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię
3. Rozliczenie z tytułu nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, którego następnym użytkownikiem jest wyłoniony w trybie przetargu uwzględnia:
 - 1) rynkową wartość lokalu,
 - 2) procentowy udział umorzenia kredytu w koszcie budowy mieszkania rozliczonym z bankiem,
 - 3) zwaloryzowany wkład mieszkaniowy do wartości rynkowej lokalu,
 - 4) wartość rynkową lokalu ustalona w trybie przetargu,
 - 5) należny wkład mieszkaniowy.

§ 31.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych przypadkach wskazanych w statucie.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w par.15, pkt.4 za okres 6 miesięcy.
3. W wypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą, gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 34 ust. 3, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 26 ust.1 pkt.1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 15 pkt. 4, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.7, jest opróżnienie lokalu.
11. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 32.

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien pod rygorem wygaśnięcia tego prawa w terminie jednego roku od dnia śmierci członka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni w przypadku nie dokonania czynności wymienionych w ust. 1 wyznaczy w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach, jakie mogą spowodować jego niezachowanie.
3. Po bezskutecznym upływie terminu wymienionego w ust. 2 Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
4. Wyżej wymienione postanowienia nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 33.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy 6 miesięczny termin, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.
3. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 34.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 31, § 32 i § 33, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust.1, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. 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. Osoba przyjęta w poczet członków spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, której członkostwo ustało.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 30.

§ 35.

Jeżeli Spółdzielnia w wyniku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, na mocy jednostronnej czynności prawnej ustali dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, zobowiązana jest do przeniesienia własności tego lokalu na rzecz członka, który nabył spółdzielcze prawo do tego lokalu w drodze przetargu.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 36.

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którzy w dniu 31 lipca 2007r posiadali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zachowują prawo do tego lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne. Nieważne jest również zbycie prawa do części lokalu.
4. 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. Zbycie części lokalu jest niedopuszczalne chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu musi być zawarta w formie aktu notarialnego.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach i innych obciążeniach.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta

§ 37.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu **przez niego**:
 - 1) spłaty przypadających na ten 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 § 22, ust.1 i 2 statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni, albo osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu na rzecz, których spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
4. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby nie będącej 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. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez, członka spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 38.

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu spłat, o których mowa w § 37 ust.1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 39.

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

§ 40.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §.22, ust.1, 2 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 41.

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

§ 42

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 uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 41 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 43.

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

§ 44.

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.

§ 45.

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 46.

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 47.

Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

D.PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 48.

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny w zakresie budowania lub nabywania budynków zawiera z członkiem Spółdzielni umowę pisemną o budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego względnie lokalu o innym przeznaczeniu, a także miejsca postojowego stanowiącego ułamkowy udział we współwłasności w garażu wielostanowiskowym.

§ 49.

1. 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:
 - 5) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie
 - 6) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 7) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 8) rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 9) inne warunki, a w szczególności dotyczące:
 - a) rodzaju prawa do gruntu, na których usytuowany jest budynek,
 - b) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - c) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu,
 - d) terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu,
 - e) kosztów związanych z ustanowieniem na rzecz odrębnej własności.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 50.

1. Koszty budowy lokali ustala się dwuetapowo:
 - 1) wstępnie przy podpisaniu umowy przez Spółdzielnię z członkiem o budowę lokalu,
 - 2) ostateczne – w terminie określonym w § 49 ust. 2.
2. Wkład budowlany odpowiada całemu kosztowi budowy ustalonemu po ostatecznym rozliczeniu zadania inwestycyjnego przypadającemu na lokal będący przedmiotem odrębnej własności.
3. 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 do lokalu.
4. Termin wpłat wkładu budowlanego określa umowa, o której mowa w § 49.

§ 51.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 49, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywa 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.

§ 52.

1. Umowa o budowę lokalu może być rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez każdą za stron na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego. Dopuszczalne jest ustanowienie innego terminu w umowie wymienionej w § 49.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyny leżącej po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 49 ust. 1 pkt. 1 i 5b, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

§ 53.

1. Umowa o ustanowieniu na rzecz członka odrębnej własności lokalu powinna być zawarta najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu lub uzyskaniu przez Spółdzielnię pozwolenia na użytkowanie budynku, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest ono wymagane.
2. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności również w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
4. Przez umowę wymienioną w ust.1 ustala się, że Spółdzielnia przenosi na rzecz członka odrębną własność lokalu, pomieszczenia przynależne oraz udziały w pomieszczeniach wspólnych wraz z udziałem w gruncie..

§ 54.

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

§ 55.

1. Ustanowiona na rzecz członka Spółdzielni odrębna własność lokalu jest zbywalna, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Zbycie odrębnej własności następuje w formie aktu notarialnego.

§ 56.

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, póź. 203) z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2-5.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Jednakże przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli oraz o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1^a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy wymienionej w ust. 1, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej, obliczonej według wielkości udziałów w tej nieruchomości.
5. W odniesieniu do właścicieli lokali, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej.

§ 57.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

§ 58.

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

V. BUDOWA LUB NABYWANIE BUDYNKÓW W CELU WYNAJMOWANIA LUB SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH I LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU.

§ 59.

Spółdzielnia realizując program inwestycyjny buduje i nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym.

§ 60.

1. Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z osobą fizyczną lub prawną.
2. Spółdzielnia gwarantuje po zrealizowaniu przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego ustanowienie w formie aktu notarialnego odrębnej własności na rzecz osoby wymienionej w umowie, o której mowa w ust. 1.

§ 61.

Koszty budowy lokali ustala się z uwzględnieniem podatków określonych odrębnymi przepisami na dzień oddania lokalu do użytkowania.

§ 62.

Z chwilą podpisania umowy wymienionej w § 60 powstaje ekspektatywa (roszczenie) ustanowienia odrębnej własności lokalu, która jest zbywalna, wraz z wpłaconymi kwotami na poczet budowy, a także przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

§ 63.

W przypadku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego z własnych środków Spółdzielni sprzedaż i wynajem lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne następuje stosownie do odrębnych przepisów w tym zakresie.

VI. ORGANA SPÓŁDZIELNI

§ 64.

Organami Spółdzielni są:

- A. Walne Zgromadzenie
- B. Rada Nadzorcza
- C. Zarząd

A. Walne Zgromadzenie

§ 65.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W związku z tym, że liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekracza 500, Walne Zgromadzenie jest podzielone na części. Rada Nadzorcza uwzględniając podział na nieruchomości ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia

§ 66.

1. Członkowie spółdzielni są obowiązani do osobistego udziału w Walnym Zgromadzeniu, jednakże osoba prawna bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
2. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo brać udział z głosem doradczym członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inne osoby zaproszone.
3. Członek Spółdzielni, którego odwołanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest rozpatrywane przez Walne Zgromadzenie ma możliwość korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta przedstawiciel lub członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 67.

Przyjęty przez Walne Zgromadzenie regulamin określa szczegółowy tryb jego obrad.

§ 68.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - b) zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał w tych sprawach,
 - c) udzielenie indywidualnie w głosowaniu tajnym absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni z inną spółdzielnią, podziału spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni nie wymienionych w statucie,
- 16) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 69.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Ponadto Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się 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.

§ 70.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajową Radę Spółdzielczą, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia 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. Zawiadomienia wysyła się listami poleconymi lub przekazuje członkom Spółdzielni za pokwitowaniem z określeniem daty doręczenia.
2. 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 absolutorium.

§ 71.

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

§ 72.

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w 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 połowa ogólnej liczby 30 % uprawnionych do głosowania.

3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu,
 - 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią,
 - 2/3 głosów – przy odwołaniu członka Rady Nadzorczej,
 - 3/4 głosów przy likwidacji Spółdzielni w czasie obrad dwóch kolejnych Walnych Zgromadzeń.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania ich członków. Na żądanie 1/5 obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 73.

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny delegowany członek Rady.
2. Otwierający obrady zarządza wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej jeden zastępca przewodniczącego. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia
3. Szczegółowy tryb obradowania, podejmowania uchwał, przeprowadzania wyborów i odwoływania członków Rady Nadzorczej określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 74.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub statutu.

§ 75.

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który winien być sporządzony w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty zebrania, protokół podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni.
3. Odpisy uchwał Zarząd przesyła w terminie 21 dni od jego odbycia Radzie Nadzorczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie mówią inaczej.

B. RADA NADZORCZA

§ 76.

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 77.

1. **Rada Nadzorcza składa się od 5 do 7 członków wybranych w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni. Każdorazowo wybierając Radę Nadzorczą kolejnej kadencji Walne Zgromadzenie ustala liczbę członków Rady w tej kadencji.**
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
3. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie
 - 1) zrzeczenia się mandatu,
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go przez Walne Zgromadzenie lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce - do końca kadencji wchodzi członek wybrany przez najbliższe. Walne Zgromadzenie.
5. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym, że mogą otrzymywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i wynosi dla przewodniczącego **80 %**, a dla członków **75 %** minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w obowiązującym prawie.
6. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała

w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej spółdzielni.

7. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
8. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

§ 78.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz innych programów jej działalności,
- 2) zatwierdzanie struktury organizacyjnej,
- 3) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności;
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, w zakresie rzeczowym, w tym realizacji inwestycji
 - c) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego, z zachowaniem warunków jego bezstronności i niezależności,
 - d) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
- 4) opiniowanie projektów regulaminów i innych przepisów wewnętrznych spółdzielni, kierowanych do Walnego Zgromadzenia,
- 5) inicjowanie nowych rozwiązań ekonomiczno-finansowych i usprawnień organizacyjnych Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabywania lub obciążania nieruchomości i przejmowania w administrację domów nie stanowiących własności spółdzielni,
- 7) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa oraz uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 12) uchwalanie zasad i rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 13) upoważnienie Zarządu do zaciągania kredytów bankowych i innych zobowiązań w zakresie najwyższej sumy zobowiązań, określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 14) rozpatrywanie odwołań od uchwał i decyzji Zarządu,
- 15) rozpatrywanie skarg i zażaleń na działalność Zarządu,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru członków Spółdzielni,
- 17) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki przeprowadzonych kontroli i ocenę bilansu,
- 18) rozpatrywanie i opiniowanie sposobu realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.

§ 79.

Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§ 80.

Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu

§ 81.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady. Powołuje Komisję Rewizyjną oraz w miarę potrzeby inne Komisje, ustalając zakres ich działania. W skład Prezydium wchodzi

- przewodniczący, zastępca, sekretarz Rady Nadzorczej. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, co najmniej raz na kwartał przewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie jego nieobecności inny członek Prezydium Rady. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
 3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek min. 3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 82.

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

C. ZARZĄD

§ 83.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z dwóch osób. Członków Zarządu, w tym prezesa wybiera Rada Nadzorcza.
3. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 84.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie dla innych organów Spółdzielni a w szczególności:

- 1) sporządzanie projektu planu działalności Spółdzielni,
- 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 4) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych w tym bilansu oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 5) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
- 6) występowanie z wnioskami do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni lub wykreślenie go z rejestru członków,
- 7) uchwalanie aktów wewnętrznych z zakresu organizacji i prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie nie zastrzeżonym w Statucie dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
- 8) przygotowanie propozycji odnośnie podziału członków na części Walnego Zgromadzenia,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 10) składanie sprawozdań z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 85.

1. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie, a o sposobie ich wykorzystania lub załatwienia powiadamia najbliższe Walne Zgromadzenie.
2. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni w obowiązującym trybie.

§ 86.

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

§ 87.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba do tego przez Zarząd upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenie, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 88.

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostkę, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1 wyłącza się sprawy wymienione w § 84 pkt 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania kolegialnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.

D. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

§ 89.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w pkt 3 - Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Statut określa termin zwołania posiedzenia organu, który dokonał wyboru zawieszzonego członka Rady. Powyższy organ rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.
5. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni chyba, że nie ponosi winy.

VII. LUSTRACJA

§ 90.

1. Zgodnie z art. 91 § 1 Prawo spółdzielcze, SM „Osiedle Młodych” poddaje się nie rzadziej, niż raz na 3 lata lustracji badającej gospodarność, legalność i rzetelność działania, a w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczenia kosztów budowy tych budynków lustracje przeprowadza się corocznie.
2. Lustracja może być dokonana w każdym czasie i może dotyczyć całości lub części działalności Spółdzielni na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 Członków Spółdzielni.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 91.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z zasadami rachunku ekonomicznego i przy zapewnieniu korzyści jej członkom na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Roczne finansowe sprawozdanie, łącznie z rachunkiem wyników i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.

§ 92.

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 93.

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 - 3 i 5 § 22 niniejszego statutu,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 94.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w poprzednim paragrafie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Odpisy funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 95.

1. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby nie będące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność spółdzielni.
3. **Ustanowienie przez Spółdzielnię zabezpieczenia spłaty zobowiązań zaciąganych przez podmioty, w których Spółdzielnia posiada udziały lub które w inny sposób są powiązane ze Spółdzielnią wymaga uprzedniej uchwały Walnego Zgromadzenia, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.**

§ 96.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 97.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie obowiązują odrębne przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza może określić szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 98.

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa, w dziennikach urzędowych lub w przypadku konieczności w prasie codziennej.

§ 99.

Jednolity tekst statutu uwzględnia zmiany w statucie uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 27.05.2015 roku i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym tj. 13.08.2015r.