

STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kolnie

Tekst jednolity po zmianach 14.06.2016 r.

Kolno 2016

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	3
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	4
2.1. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI	4
2.2. TRYB I ZASADY PRZYJMOWANIA W POCZET CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	5
2.3. WPISOWE I UDZIAŁ	6
2.4. PRAWA CZŁONKÓW	6
2.5. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	7
2.6. USTANIE CZŁONKOSTWA	8
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	10
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI	10
4.1. WALNE ZGROMADZENIE	11
4.2. RADA NADZORCZA	14
4.3. ZARZĄD	18
4.4. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU.....	19
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	20
5.1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	20
5.2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, DOMU JEDNORODZINNEGO	23
5.3. SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO I DO GARAŻU	24
5.4. ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	24
5.5. NAJEM LOKALU	26
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	27
6.1. ZASADY USTALANIA KOLEJNOŚCI ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW	27
6.2. ZAMIANA LOKALI	27
7. ZASADY WNOŠENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	28
7.1. ZASADY OGÓLNE.....	28
7.2. WKŁADY MIESZKANIOWE	29
7.3. WKŁADY BUDOWLANE	29
7.4. ROZLICZENIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU	29
8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	30
8.1. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	31
8.2. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, GARAŻU	31
8.3. PRZEKSZTAŁCENIE NAJMU LOKALU.....	32
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	33
9.1. ZASADY OGÓLNE.....	33
9.2. INWESTYCJE MIESZKANIOWE	34
9.3. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	34
9.3A. DORĘCZANIE KORESPONDENCJI	37
9.4. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.....	37
10. PRZEPISY ORZEJSKIE I KOŃCOWE.....	37

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa” zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Kolno ul. Ciepła 3.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. nr 54, poz. 288 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn. zm.) i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 3

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

§ 4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem, w miarę posiadanych środków finansowych.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdującej się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność członków Spółdzielni,
 - 8) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 9) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 2) zarządza nieruchomościami.

§ 6

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 7

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

§ 8

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych, finansowych i podjęcia działalności, o której mowa w ust. 1 i 2, jest Rada Nadzorcza.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1. Członkostwo w Spółdzielni

§ 9

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkiem Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 10

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:
 - 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
 - 2) spółdzielcze prawo do lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
 - 3) przypadło jej, wskutek śmierci małżonka, lokatorskie prawo do lokalu, przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
 - 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkującą, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,

- 5) nabyła własnościowe prawo do lokalu, udział w tym prawie, prawo lub udział w odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 6) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 7) oczekuje ustanowienia, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) przysługuje jej roszczenie o przyjęcie w poczet członków określone w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 11

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę, NIP i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni

§ 12

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko, nr PESEL oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych - członków Spółdzielni ich nazwę, NIP i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy, ubiega się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub ograniczonej zdolności do takich czynności - deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest 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 uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 10.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

§ 13

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie § 10 ust. 1 pkt 7 w miarę możliwości powinna odpowiadać liczbie lokali przewidywanych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

2.3. Wpisowe i udział

§ 14

1. Wpisowe wynosi 20% minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w „Monitorze Polskim” przez Ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy.
2. Udział wynosi 15% minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w „Monitorze Polskim”, przez Ministra właściwego do spraw pracy na podstawie Kodeksu pracy.
3. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego prawa do:
 - 1) lokalu mieszkalnego - jest obowiązany zadeklarować jeden udział,
 - 2) garażu - jest obowiązany zadeklarować jeden udział,
 - 3) lokalu użytkowego - jest obowiązany zadeklarować pięć udziałów.
4. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa do lokalu.
5. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nie wpłacenie wpisowego i udziału w tym terminie spowoduje wykreślenie z rejestru członków.
6. W przypadku braku udziału lub wpisowego Spółdzielnia nie dokona ustanowienia prawa do lokalu.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
8. Zwrot udziałów następuje w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat. Zwrotu wpłat dokonuje się gotówkowo.
9. Po śmierci członka Spółdzielni wypłaci udziały osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.

2.4. Prawa członków

§ 15

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) wyborcze czynne i bierne do organów Spółdzielni,
 - 2) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu,
 - 4) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) żądania w trybie określonym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 6) żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 7) przeglądania protokołu obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 9) żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz prawo zapoznania się z wydanymi na jego podstawie regulaminami,
 - 10) przeglądania rejestru członków,
 - 11) przeglądania sprawozdań rocznych oraz protokołów lustracji,

- 12) przeglądania protokołów Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 13) zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 14) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
 - 15) korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 16) zawarcia umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 17) zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 18) żądania zawarcia umowy:
 - a) przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - 19) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 20) wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 21) korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych albo tajemnicę handlową.
 3. Koszty wydania odpisów Statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

2.5. Obowiązki członków

§ 16

Członek obowiązany jest:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany, chyba że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- 4) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 5) uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, kosztów obsługi oraz do pokrywania zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 7) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 8) korzystać z lokalu zgodnie warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 10) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,

- 12) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie mienia Spółdzielni i o jego zabezpieczenie,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 14) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 15) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 16) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu ich wskazań,
- 17) zawiadamiać o zmianie adresu zamieszkania (do korespondencji),
- 18) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie Spółdzielni i umowach zawieranych ze Spółdzielnią.

2.6. Ustanie członkostwa

§ 17

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku ustania jej osobowości prawnej,
- 5) uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego podjętej przez Spółdzielnię.

§ 18

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 30 dni i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 19

1. Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w wypadku, gdy z jego winy dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współżycia społecznego.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom,
 - 2) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 3) uporczywie uchyla się od opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, kosztów obsługi oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

§ 20

Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków.

§ 21

1. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym Statutem,
 - 2) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) z przyczyn niezawinionych zalega z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, kosztów obsługi oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 8) w wyniku orzeczenia sądowego.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej tej osoby.

§ 22

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza, z tym że zainteresowanemu przysługuje prawo złożenia wyjaśnień.
2. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia członka, z wyprzedzeniem co najmniej 7 dni.

§ 23

Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem. Zawiadomienia dokonuje się pisemnie. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne również z chwilą:

- a) 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,
- b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej,
- c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

Powództwo do sądu wnosi się w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem, przepisy § 37 stosuje się odpowiednio.

§ 24

1. Członek wykluczony ze Spółdzielni lub wykreślony z rejestru członków ma prawo odwołać się od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz być obecnym na jego obradach przy rozpatrzeniu tego odwołania i popierać je osobiście.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Zarząd powinien zawiadomić pisemnie odwołującego się o terminie Walnego Zgromadzenia, pod wskazany przez niego adres, na co najmniej 14 dni przed terminem zebrania.
4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący powinien być zawiadomiony w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 25

Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 26

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 28 dni, od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 27

1. Od uchwał Rady Nadzorczej, o których mowa w § 25, podjętych w pierwszej instancji członkom przysługuje prawo odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia ich doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej 30 dni przed terminem zebrania, nie później jednak niż w ciągu 12 m-cy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się może być obecny na obradach Walnego Zgromadzenia. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony na 3 tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 28

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 zgłoszonych w sposób określony w dalszych postanowieniach Statutu. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
 3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
 4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane „za” i „przeciw” uchwale.
 5. Tryb zwołania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 29

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 30

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik taki nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia zgodnie z ust. 5 przez organy Spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 32

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia:
 - a) Członków,

- b) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - c) Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
 3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem posiedzenia w sposób określony w ust. 1 i 2.
 4. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
 5. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty podpisami co najmniej 10 członków.
 6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 33

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony Statutem. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium. W przypadku odwołania Zarządu w tym trybie, Rada Nadzorcza jest obowiązana niezwłocznie wskazać ze swego składu osobę kierującą Spółdzielnią do czasu wyboru nowego Zarządu. Okres tymczasowego kierownictwa nie może trwać dłużej niż 2 miesiące. Tymczasowy kierownik posiada uprawnienia Zarządu.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana jest wymagana:
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu.

§ 34

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę bądź Przewodniczącego członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie:
 - Przewodniczący,
 - Zastępca Przewodniczącego,

- Sekretarz.

§ 35

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać miejsce i termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym Statutem dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie i miejscu określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 36

Zakończenie Walnego Zgromadzenia następuje:

- po wyczerpaniu porządku obrad,
- gdy Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 37

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu w głosowaniu tajnym,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego projektu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, dochodu ogólnego lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczania najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwały Rady Nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian Statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalenie regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- 16) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

§ 38

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują:
 - Przewodniczący,
 - Sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 39

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

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 lub wykreślonemu.

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.

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 odbycia Walnego Zgromadzenia.

Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 40

Szczegółowy tryb zwołania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa Regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenia.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 41

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 42

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
2. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni oraz osoby pozostające w stałym stosunku cywilno-prawnym ze Spółdzielnią – z wyłączeniem dzierżawców i najemców lokali Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy lub wejścia w stosunek cywilno-prawny przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§ 43

1. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie określonym w Statucie.

3. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie określonym w § 32 ust. 4 i 5 Statutu. Zgłaszanie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata, nr dowodu osobistego, PESEL,
 - imienia i nazwiska osób zgłaszających wraz z ich numerami dowodu osobistego bądź PESEL i czytelnym podpisem,
 - do zgłoszenia należy dołączyć pisemne oświadczenie kandydata, że wyraża zgodę na kandydowanie.
4. Zarząd sporządza alfabetyczną listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
5. Przed głosowaniem na Walnym Zgromadzeniu, kandydaci są zobowiązani dokonać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni, a także wykonywanych osobiście lub przez jego firmę prac na rzecz Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - o wynajmowanych, wdzierżawianych, użytkowanych lokalach Spółdzielni,
 - zaleganiu z wnoszeniem należnych dla Spółdzielni opłat,
 - liczbę kadencji pełnionych w Radzie.Prezentacja powinna być ustna, a w razie niemożności uczestnictwa kandydata w Walnym Zgromadzeniu powinna być opisana szczegółowo na piśmie, z uwzględnieniem powyższych danych. Pisemną informację kandydat przekazuje Zarządowi, który odczytuje ją podczas prezentacji. Kandydatom obecnym, posiadający bierne prawo wyborcze, członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu mogą zadawać pytania dodatkowe.
6. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej wybrani podczas Walnego Zgromadzenia nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
7. Komisja Wyborcza sporządza pisemną, alfabetyczną listę kandydatów na członków do Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
8. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
9. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
10. Głos jest nieważny jeżeli:
 - zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalone przez Komisję Wyborczą,
 - karta jest przekreślona,
 - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
11. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
12. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
13. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, spośród tych kandydatów przeprowadza się publiczne losowanie np. gdy można wskazać pięciu kandydatów z największą liczbą głosów, a cztery kolejne osoby uzyskały równą liczbę głosów, to cztery osoby biorą udział w obsadzie pozostałych do obsadzenia dwóch mandatów – poprzez losowanie. Losowanie przeprowadza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna i z tych czynności spisuje protokół dodatkowy.
14. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie Spółdzielni.

§ 44

Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 45

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. 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.

§ 46

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru nowego członka Rady Nadzorczej. Kadencja upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 47

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej w skład, którego wchodzi:
 - Przewodniczący,
 - Zastępca Przewodniczącego,
 - Sekretarz,
 - Przewodniczący stałych komisji.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 48

W posiedzeniu Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 49

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – Zastępca Przewodniczącego, przynajmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od wyborów.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje się na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 50

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 51

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres jej działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje ryczałtowe miesięczne wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które nie może być wyższe niż minimalne za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady ustalania wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

§ 52

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg o 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 między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalenie regulaminu Zarządu,
 - 10) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat za lokale,
 - 14) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania, budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu,
 - 16) Rozpatrywanie odwołań od Uchwał Zarządu,
 - 17) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa poprzez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 18) uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 19) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
 - 20) podejmowanie decyzji o wyborze osoby lub instytucji, której ma być zlecone wykonanie badania bilansu i sprawozdań finansowych,
 - 21) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, po uzyskaniu pisemnej większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - 22) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni,

- 23) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 24) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 25) uchwalenie regulaminu przyjmowania członków, ustalania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 26) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 27) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 28) uchwalanie regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 29) uchwalanie regulaminu postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 30) uchwalanie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 31) uchwalanie regulaminu wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 32) uchwalanie regulaminów komisji Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

4.3. Zarząd

§ 53

1. Zarząd składa się z dwóch-trzech osób: prezesa i jego zastępców lub członków Zarządu.
2. Członków Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza.
3. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
4. Odwołanie członka Zarządu nie narusza uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 54

Z Członkami Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać Członka Zarządu większością 2/3 głosów składu rady. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Członka Zarządu, z powodu nie udzielenia absolutorium.

§ 55

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie Spółdzielni innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) Podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, zawieranie umów z użytkownikami lokali,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno wychowawczej i oświatowej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzenie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,

- 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z lokalnymi organami administracji rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi i gospodarczymi,
 - 10) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 11) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 12) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 13) zawieranie umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w budynku wybudowanym na gruncie, do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
 - 14) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - 15) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 56

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu członkowi Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa innym osobom do dokonywania czynności szczególnych.

§ 57

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

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 58

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

§ 59

W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 60

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

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

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 61

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 może należeć do jednej osoby albo do współmałżonków.
5. 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.
6. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
9. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całości lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania 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.
10. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
11. Członkom Spółdzielni może przysługiwać jedno spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 62

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązać 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 oraz do uczestnictwa w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. 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.

§ 63

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 62 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do 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.

§ 64

1. W przypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia 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 sadu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 65

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) jeżeli członek mimo pisemnego upomnienia nadal użytkuje lokal niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając się 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,
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 128 Statutu,
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje obojgu małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2 wobec jednego lub obojga małżonków.
4. Uchwałę, o której mowa w ust. 2 i 3 podejmuje Rada Nadzorcza. Z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 66

1. Po ustaniu małżeństwa w skutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie 1 roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypada 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.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonują czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 67

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 w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli małżonek nie dokona czynności, o której mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 68

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 66, roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub nie dokonania czynności, o których mowa w § 67, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują: małżonkowi, dzieciom i innym bliskim osobom.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia 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.

§ 69

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

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego

§ 70

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
4. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne, chyba że zbywana część odpowiada kryteriom jakie powinien spełniać samodzielny lokal.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własności 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.

§ 71

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 72

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 w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonaniem 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.

§ 73

W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach, o których mowa w § 16 pkt 5 oraz § 128 Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepi-

sów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 74

1. W przypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego 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.

§ 75

Do egzekucji ze Spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 74 ust. 2. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękąmi.

§ 76

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 jego oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni członek jest obowiązany 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.

§ 77

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

5.3. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i do garażu

§ 78

Do spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i garażu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

5.4. Odrębna własność lokalu

§ 79

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 oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową – określonych w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

§ 80

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 85, 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.

§ 81

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 § 85 pkt 1 i 5, 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 inaczej.

§ 82

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 tego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni 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.

§ 83

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

§ 84

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 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.

§ 85

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upły-

wie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 86

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 37 Statutu stosuje się odpowiednio.

§ 87

Jeśli 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 korzystnie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości współwłaścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

5.5. Najem lokalu

§ 88

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 89

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże, wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub negocjacji przeprowadzonej według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców – członków Spółdzielni, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu, wynikających z art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§ 90

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członkowie powiadamiani są przez ogłoszenie w prasie lokalnej lub telewizji kablowej.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 91

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni:
 - 1) na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli mieszkanie było dotychczas zajmowane na warunkach lokatorskich,
 - 2) na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 96, Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Tryb przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.2. Zamiana lokali

§ 92

Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.

§ 93

1. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna,
 - 2) zamiana spółdzielcza.
2. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinny) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 94

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.

§ 95

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

7. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚCIEŃ PRAWA DO LOKALU

7.1. Zasady ogólne

§ 96

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową.

§ 97

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 103 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 zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane 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 kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno użytkowych (atrakcyjność).

3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 98

Wstępne ustalenia kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 103, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 99

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

§ 100

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciąga kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wniesienia przez niego wpłat na wkład.

7.2. Wkłady mieszkaniowe

§ 101

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 104 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 102

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

7.3. Wkłady budowlane

§ 103

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lub w wysokości określonej w drodze przetargu oraz wnosi należności wobec Spółdzielni z tytułu nie wniesionych opłat eksploatacyjnych.

7.4. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 104

W wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 62 Statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z po-

mocy uzyskanych ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa § 128 Statutu, a także koszty określania wartości rynkowej lokalu.

§ 105

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przewidzianego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 106

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 107

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia:
 - 1) przekształciła dotychczasowe prawo w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2) przeniosła na członka własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, wybudowanych przy udziale środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 108

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

§ 109

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych mieszkaniach.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali powinny być naliczane na członków Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 110

Członek lub najemca wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 111

1. Jeśli do zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnoszący o zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zmieniającej tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu obciążają członka Spółdzielni lub osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

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

§ 112

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 62 ust. 1 Statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 128 Statutu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 113

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 114

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych, przekształcenie dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

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

§ 115

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia wła-

sności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu:

- 4) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
- 5) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 128 Statutu.

§ 116

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.

§ 117

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

§ 118

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.

8.3. Przekształcenie najmu lokalu

§ 119

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię Mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
 - 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.
3. Jeżeli Spółdzielnia nabyła nieodpłatnie mieszkanie zakładowe, o którym mowa w ust. 1, najemca o którym mowa w ust. 1 powinien pokryć koszty dokonanych przez Spółdzielnię nakładów koniecznych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto – księgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 120

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

9.1. Zasady ogólne

§ 121

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 122

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

§ 123

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 124

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia gospodarowania środkami funduszy wymienionych w ust. 1 pkt. 1-4, określają Regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin określający zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego uwzględni finansowanie remontów zbiorczo w skali funduszu remontowego całej spółdzielni. Plany rzeczowo-finansowe powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat.

§ 125

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem postanowień regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej (§ 129 ust. 4 pkt 3)

§ 126

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 pkt 2 Statutu, a przychodami z opłat, o których mowa w § 128

Statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

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

9.2. Inwestycje mieszkaniowe

§ 127

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizacji inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków oraz lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali ustala Rada Nadzorcza.

9.3. Zarządzanie nieruchomościami

§ 128

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia do Spółdzielni opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszona o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone na zasadzie umowy stron.
6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 129

1. W Wysokość opłat, o których mowa w § 128, jest ustalona na podstawie:
 - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,

- 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki cieplnej.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
 3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów na (1m² powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 2) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 3) możliwość zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
 4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał miesiąc),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań, opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 130

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

§ 131

1. Opłaty, o których mowa w § 128 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. 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.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasady zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 25 Statutu, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Wstąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
4. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki zgodnie z art. 481 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.

§ 132

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom

lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

§ 133

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

§ 134

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają osoby posiadające prawo do lokalu oraz osoby z nim zamieszkujące te lokale. Jako szczególne obowiązki osób posiadających prawo do lokalu oraz osób z nim zamieszkujących w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych w tym również posadzek balkonów,
 - 2) naprawę i wymianę okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie i tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie oraz naprawę uszkodzonych balustrad balkonowych,
 - 7) malowanie okien drzwi, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 8) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osoby posiadającej prawo do lokalu oraz osób z nim zamieszkujących, obciąża te osoby.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków osoby posiadającej prawo do lokalu oraz odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanej osoby, poza opłatami uiszczonymi za używanie lokalu.

§ 135

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane 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 układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

9.3a. Doręczanie korespondencji

§ 135a

Korespondencja bieżąca (pisma) dotycząca:

- 1) zwołania Walnego Zgromadzenia
- 2) opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni,
- 3) zmian wysokości zaliczek i opłat zależnych od Spółdzielni,
- 4) rozliczeń za c.o.,
- 5) bieżących spraw technicznych i administracyjnych,
- 6) faktur,

doręczana będzie przez upoważnionego pracownika Spółdzielni, poprzez umieszczenie jej w odbiorczych skrzynkach pocztowych, a fakt ten potwierdzony będzie przez niego własnoręcznym podpisem na imiennej liście, lub kserokopii pisma, ze wskazaniem daty doręczenia.

§ 135b

Korespondencja dotycząca:

- 1) bieżących spraw porządkowych,
- 2) informacji i komunikatów,
- 3) zmian stawek zaliczek i opłat niezależnych od Spółdzielni,

doręczana będzie przez upoważnionego pracownika Spółdzielni poprzez umieszczenie jej na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej i na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 135c

Dostarczenie korespondencji w sposób określony w § 135a i 135b, będzie traktowane jak skuteczne doręczenie.

9.4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 136

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

10. PRZEPISY ORZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 137

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 138

1. Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sadowym zmian Statutu w tym zakresie.
2. Zmiana wysokości wpisowego nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sadowym zmian Statutu w tym zakresie.
3. Udział i wpisowe w zmienionej wysokości wnoszą członkowie przyjęci do Spółdzielni po dniu rejestracji w Krajowym Rejestrze Sadowym zmian Statutu w tym zakresie.

§ 139

Kadencja członków Rady Nadzorczej według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sadowym.

§ 140

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków Spółdzielni w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
