

PROJEKT

STATUT

Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY

w Warszawie

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY i zwana jest dalej „Spółdzielnią”.
2. Spółdzielnia może posługiwać się skrótem SBM STOKŁOSY.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest m. st. Warszawa.
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3.

Spółdzielnia działa w oparciu o przepisy:

1) ustawy, a w szczególności:

- a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648), zwanej dalej „UPS”,
- b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208), zwanej dalej „USM”,
- c) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1910), zwanej dalej „UWL”,
- d) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, zwanej dalej „UPB”;

2) statutu Spółdzielni, zwanego dalej „Statutem”;

3) regulaminów uchwalonych przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd.

§ 4.

Ilekroć w Statucie mowa jest o:

- 1) członku – rozumie się przez to członka Spółdzielni;
- 2) osobie bliskiej – rozumie się przez to zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osobę przysposabiającą i przysposobioną oraz osobę, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu;

- 3) lokalu – rozumie się przez to samodzielny lokal mieszkalny, to jest wydzieloną trwałymi ścianami izbę lub zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi w budynkach wielorodzinnych lub jednorodzinnych, a także pracownie twórców przeznaczone do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
- 4) lokalu zamiennym – rozumie się przez to lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której położony jest lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej samej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni;
- 5) powierzchni użytkowej lokalu – rozumie się przez to powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących potrzebom mieszkalnemu i gospodarczym, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkarni, strychów i piwnic;
- 6) wartości rynkowej lokalu – rozumie się przez to wartość rynkową określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 7) spółdzielczym prawie do lokalu – rozumie się przez to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 8) ekspektatywie własności – rozumie się przez to roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 9) Zarządzie – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni;
- 10) inwestycji – rozumie się przez to aktywa posiadane przez Spółdzielnię w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez Spółdzielnię, lecz są posiadane przez nią w celu osiągnięcia tych korzyści;
- 11) Polskiej Klasyfikacji Działalności – rozumie się przez to klasyfikację wprowadzoną do stosowania w statystyce, ewidencji i dokumentacji oraz rachunkowości, a także urzędowych rejestrach i systemach informacyjnych administracji publicznej rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD), Dz. U. nr 251, poz. 1885, z późniejszymi zmianami;
- 12) tajemnicy przedsiębiorstwa – rozumie się przez to informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, które jako całość lub w szczególnym zestawieniu i zbiorze ich elementów nie są powszechnie znane osobom zwykle zajmującym się tym rodzajem informacji albo nie są łatwo dostępne dla takich osób, o ile uprawniony do korzystania z informacji lub rozporządzania nimi podjął, przy zachowaniu należytej staranności, działania w celu utrzymania ich w poufności;
- 13) działalności konkurencyjnej – rozumie się przez to działalność, której przedmiot pokrywa się w całości lub w części z przedmiotem działalności Spółdzielni,

ujawnionym w odpowiednich rejestrach, a także z rzeczywiście prowadzoną działalnością;

- 14) środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość – rozumie się przez to urządzenie techniczne umożliwiające dwustronną komunikację elektroniczną w czasie rzeczywistym, w ramach której, osoby przebywające w różnych miejscach, mogą wypowiadać się i wykonywać prawo głosu, a także przysyłać obrazy i teksty;
- 15) roku obrachunkowym – rozumie się przez to rok kalendarzowy.

II. Cele i przedmiot działalności Spółdzielni

§ 5.

1. 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.
2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie USM mienie jej członków. W ramach tej działalności Spółdzielnia:
 - 1) dba o dobro członków i ich rodzin, uwzględniając potrzeby osób starszych i niepełnosprawnych;
 - 2) gospodaruje zarządzanymi nieruchomościami w sposób racjonalny i efektywny, chroniąc interesy członków, zwłaszcza w kontekście ponoszonych przez nich opłat;
 - 3) utrzymuje budynki, budowle, tereny i urządzenia w należyтым stanie technicznym, użytkowym i estetycznym;
 - 4) reprezentuje członków w sprawach prawnych i majątkowych związanych z zarządzaniem nieruchomościami, regulowaniem własności terenów, budynków i budowli;
 - 5) zagospodarowuje wolne pod względem prawnym lokale mieszkalne poprzez ustanowienie ekspektatywy własności, ustanowienie odrębnej ich własności oraz sprzedaż tych lokali, członkom lub innym osobom, w drodze przetargu, albo poprzez wynajmowanie tych lokali;
 - 6) rozwija społeczną aktywność członków w zakresie zarządzania nieruchomościami.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz członków i ich środowiska.
4. W uzasadnionych ekonomicznie przypadkach przedmiotem działalności Spółdzielni może być:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania, lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - 5) rozbudowa lub przebudowa budynków stanowiących mienie Spółdzielni;

- 6) budowa, rozbudowa lub przebudowa infrastruktury technicznej;
 - 7) zagospodarowywanie terenów Spółdzielni;
 - 8) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tych nieruchomości;
 - 9) wynajmowanie, wydzierżawianie, oddawanie w leasing lub użyczenie lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - 10) zbywanie mienia Spółdzielni.
5. Przedmiotem działalności Spółdzielni, według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:
- 1) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
 - 3) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
 - 5) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - 6) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
 - 7) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;
 - 8) działalność obiektów kulturalnych.

§ 6.

1. Spółdzielnia prowadzi stronę internetową, przez którą komunikuje się z członkami, informuje ich o swojej działalności, a także udostępnia członkom wybrane dokumenty, w szczególności: Statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, roczne sprawozdania organów Spółdzielni, w tym sprawozdania finansowe, oraz protokoły lustracji.
2. Spółdzielnia może udostępniać członkom swoją stronę internetową jako forum wymiany opinii i doświadczeń dotyczących działalności Spółdzielni.
3. Spółdzielnia współpracuje w zakresie swojej działalności z organami administracji publicznej oraz może przystępować do organizacji gospodarczych i społecznych.
4. Spółdzielnia jest członkiem Krajowej Rady Spółdzielczej.

III. Członkostwo w Spółdzielni

§ 7.

1. Członkiem jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje ekspektatywa własności lokalu;
 - 5) której przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Członkami są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

4. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) złożenia przez jedną z osób bliskich, w terminie jednego roku od wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, komu przypadnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa zgłosiła więcej niż jedna osoba.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, albo wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
6. Członkiem może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, a nie jest członkiem. Osobie takiej przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków. Warunkiem przyjęcia w poczet członków jest złożenie deklaracji na piśmie zawierającej imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę oraz dokument potwierdzający umocowanie osób składających oświadczenie woli w jej imieniu.
7. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom USM, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem obowiązku złożenia deklaracji, o której mowa w ust. 6.
8. W przypadkach, o których mowa w ust. 6 i 7, o przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd w formie uchwały w terminie 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
9. Zarząd zawiadamia zainteresowanego o uchwale o przyjęciu albo odmowie przyjęcia w poczet członków w terminie 14 dni od jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać treść uchwały oraz jej uzasadnienie, a także pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
10. Odwołanie, o którym mowa w ust. 10, powinno być rozpatrzone w terminie 30 dni od dnia wniesienia, przy czym decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
11. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z dniem:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;

- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu;
- 7) gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podejmie uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy UWL;
- 8) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości;
- 9) wypowiedzenia członkostwa przez właściciela lokalu;
- 10) śmierci członka, a osoby prawnej z dniem utraty osobowości prawnej.

§ 8.

1. Członek posiadający prawo odrębnej własności lokalu, udział ułamkowy we współwłasności w garażu wielostanowiskowym lub parkingu naziemnym może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem na piśmie złożonym Zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 dni i rozpoczyna się w dniu następnym po złożeniu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia może zostać skrócony.
3. Dniem wystąpienia członka ze Spółdzielni jest następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny będący podstawą do uzyskania członkostwa w Spółdzielni, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali (miejsc postojowych) w ramach Spółdzielni.

§ 9.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków. W przypadku osób fizycznych rejestr zawiera imiona i nazwisko, numer PESEL, adres zamieszkania, adres lokalu w zasobach Spółdzielni oraz dane kontaktowe: adres do korespondencji, numer telefonu oraz adres poczty elektronicznej. W przypadku osób prawnych rejestr obejmuje nazwę, siedzibę, numer REGON, adres lokalu w zasobach Spółdzielni oraz w/w dane kontaktowe, a w przypadku spółek osobowych także imiona, nazwiska, numery PESEL, adresy zamieszkania oraz dane kontaktowe osób tworzących spółkę.
2. Rejestr, o którym mowa w ust. 1, zawiera także datę powstania członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa, datę ustania członkostwa i jego przyczynę, a ponadto wysokość nieuregulowanych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.
3. Członek i jego małżonek, a także członek będący osobą prawną – poprzez swoich przedstawicieli, mają prawo wglądu do swoich danych w rejestrze, o którym mowa w ust. 1.

IV. Prawa i obowiązki członków

§ 10.

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich równe.
2. Członkowi przysługuje prawo:
 - 1) używania lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub wolnostojącym, lub parkingu naziemnym, do którego posiada tytuł prawny;
 - 2) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z innych urządzeń i usług Spółdzielni oraz świadczeń w zakresie jej statutowej działalności;
 - 3) udziału w życiu Spółdzielni i realizacji jej celów statutowych;
 - 4) udziału w nadwyżce bilansowej;
 - 5) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni oraz w wyborach delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
 - 6) żądania rozpatrzenia przez organy Spółdzielni skarg i wniosków dotyczących jej działalności;
 - 7) otrzymania informacji o czasie, miejscu i proponowanym porządku obrad Walnego Zgromadzenia w sposób wskazany w § 55 ust. 6 i 7.
 - 8) wglądu w siedzibie Spółdzielni do swoich akt członkowsko-lokalowych;
 - 9) otrzymania zaświadczenia o prawie do lokalu, jego statusie, położeniu i powierzchni;
 - 10) otrzymania kalkulacji opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu, miejsca postojowego, nieruchomości wspólnych albo stanowiących mienie Spółdzielni oraz wydatków wynikających z obowiązku członka w pokrywaniu zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
 - 11) bezpłatnego otrzymania odpisu Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni;
 - 12) otrzymania kopii uchwał i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, po rzeczywistych kosztach ich wykonania, lub samodzielnego wykonania fotokopii tych dokumentów, z zastrzeżeniem ust. 6;
 - 13) otrzymania w terminie 30 dni pisemnej odpowiedzi od właściwych organów Spółdzielni na swoje pisma dotyczące jej działalności, skierowane do tych organów;
 - 14) odwołania się do Rady Nadzorczej od uchwał Zarządu niezgodnych z ustawą lub Statutem, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
 - 15) odwołania się do Walnego Zgromadzenia od uchwał Rady Nadzorczej niezgodnych z ustawą lub Statutem, bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni albo mających na celu pokrzywdzenie członka;
 - 16) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu;
 - 17) wystąpienia do Rady Nadzorczej, w grupie co najmniej 20 członków, o przeprowadzenie konsultacji w formie ankiety w sprawach istotnych dla Spółdzielni i jej członków.
3. Odwołania, o których mowa w ust. 2 pkt 14 i 15, wymagają formy pisemnej i powinny zawierać w szczególności: imię, nazwisko i adres odwołującego się, zwięźle przedstawione zarzuty i ich uzasadnienie oraz wnioski o zmianę albo uchylenie uchwały Zarządu albo Rady, z zaznaczeniem zakresu żądania zmiany albo uchylenia.

4. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 14, składa się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia doręczenia uchwały Zarządu.
5. Odwołanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 15, składa się, za pośrednictwem Zarządu, w terminie nie później niż na 15 dni przed dniem najbliższego posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
6. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
7. Prawo, o którym mowa w ust. 2 pkt 12, nie obejmuje tych treści protokołów obrad organów Spółdzielni, które dotyczą indywidualnych spraw innych członków, danych osobowych podlegających ochronie prawnej oraz informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa. Treści te podlegają anonimizacji lub zaczerzeniu.
8. Członek obowiązany jest:
 - 1) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, szanować jej mienie i uczestniczyć w realizacji jej celów statutowych;
 - 2) przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni;
 - 3) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w częściach przypadających na jego lokal lub miejsce postojowe, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie miesięcznych opłat;
 - 4) wnieść wkład mieszkaniowy albo budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie ze Spółdzielnią;
 - 5) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu, a w szczególności koszty zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej;
 - 6) niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię o zmianie swoich danych osobowych oraz danych kontaktowych.
9. Po utracie członkostwa i prawa do lokalu przysługuje osobie uprawnionej prawo do zwrotu w wysokości nominalnej udziału członkowskiego wniesionego przed dniem 9 września 2017 r. w terminie 30 dnia od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym został złożony wniosek.

V. Opłaty

§ 11.

1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją

- i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, o których mowa w § 10 ust. 8 pkt 3.
2. Osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, o których mowa w § 10 ust. 8 pkt 3, na takich samych zasadach, jak członkowie, z zastrzeżeniem § 12.
 3. Członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat, o których mowa w § 10 ust. 8 pkt 3.
 4. Członkowie, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
 5. Właściciele lokali niebędący członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie, z zastrzeżeniem § 12.
 6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1–3 i 5;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w § 13 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
 7. Członkowie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1–3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami lub osobami niebędącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 9. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
 10. Opłaty, o których mowa w ust. 1–3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 15. dnia miesiąca. Za dzień wpłaty przyjmuje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek Spółdzielni. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe od 20. dnia miesiąca.

11. Opłaty, o których mowa w ust. 1–3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
12. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka, właściciela lokalu niebędącego członkiem lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
13. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych do Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
14. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 13 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
15. Członkowie, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 12.

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, a posiadaczom spółdzielczych praw do lokali, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Do korzystania z pożytków i przychodów, o których mowa w ust. 1 i 2, nie są uprawnieni właściciele lokali niebędący członkami, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali oraz osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego.

§ 13.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 5 ust. 2, a przychodami z opłat, o których mowa w § 11 ust. 1–3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków, właścicieli lokali niebędących członkami

oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

4. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami lub członkowie są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
5. Zapis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami lub członkowie są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni

§ 14.

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem;
 - 3) dokonania kontroli lub odczytu urządzeń pomiarowych, lub kontroli innych urządzeń.
4. Postanowienia ust. 1 – 3 stosuje się również do pomieszczeń przynależnych do lokalu.
5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni, w uzgodnionym terminie, przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu,

ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

7. W okresie używania lokalu zamiennego członek bądź osoba niebędąca członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 15.

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w ust. 1, a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.
3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

VI. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu spółdzielczego

§ 16.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest formą posiadania przez członka prawa do zamieszkania w lokalu, bez prawa własności do tego lokalu.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Mocą tej umowy Spółdzielnia zobowiązuje się oddać tej osobie lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w USM i w Statucie. Umowa powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat ma rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

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

§ 17.

1. Z osobą ubiegającą 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 zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 18.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji, członek uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o

którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 21 i § 22, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie ekspektatywy własności albo odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu na swojej stronie internetowej, tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię, wyspecjalizowanych portalach internetowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem ustanowienia ekspektatywy własności albo przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w § 22;
 - 2) osoba, o której mowa w § 21 ust. 1, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu, o którym mowa w ust. 5.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 17 ust. 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal, oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
10. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.
11. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, o którym mowa w ust. 5, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w § 17 ust. 2.
12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego

wygasto prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.

13. W przypadku, o którym mowa w ust. 12 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
14. Członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasto prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 11, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
15. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 19.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 17 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 11 ust. 1.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 20.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 11 ust. 1.

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

§ 21.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 18, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 17, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w § 17, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 11 ust. 1.
5. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w § 17.
6. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 18 ust. 7 i 8.
7. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu, osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 22.

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

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

VII. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 23.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, którego posiadacz ma prawo do używania lokalu i rozporządzania nim, ale faktycznym właścicielem lokalu jest Spółdzielnia.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem, z zastrzeżeniem § 7. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niezwłocznie zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu tego prawa.

§ 24.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu budowlanego jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, którego wypis notariusz niezwłocznie przesyła Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 25.

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 26.

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 27.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na

wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 28.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 11 ust. 1, 2 i 7, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w trybie licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
3. Posiadaczowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 29.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, ustaloną w sposób przewidziany w ust. 2, która nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku 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, o którym mowa w § 15 ust. 1.

§ 30.

1. W przypadkach wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu należności wymienionych w § 29 ust. 2, oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 31.

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

§ 32.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest

zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa § 11 ust. 1.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 33.

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce są równe, po dokonaniu spłat, o których mowa w § 32 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 32 ust. 3 i 4.

§ 34.

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do zawiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 35.

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 albo osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu.

§ 36.

Przepisy dotyczące lokalu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolnostojących.

VIII. Odrębna własność lokalu

§ 37.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać w szczególności:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia kosztów budowy lokalu;
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, o której mowa w ust.1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.
3. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 38.

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 37 ust. 1, powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 39.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 37 ust. 1.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 37 ust. 1, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 37 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności

lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 40.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 37 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 37 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 41.

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku 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.

§ 42.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem § 7 ust. 6.

§ 43.

Właściciel lokalu niebędący członkiem może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 UPS stosuje się odpowiednio.

§ 44.

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy UWL. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy USM.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w § 13 ust. 3, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w § 11 ust. 6 pkt 2, według stanu na dzień ustania członkostwa.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem.
5. Spółdzielnia w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub § 45, niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 45.

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy UWL. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepis § 46. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 UWL.
3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy § 44 ust. 3 i 4.

§ 46.

1. W zakresie nieuregulowanym w Statucie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy UWL, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 UWL, z zastrzeżeniem § 44 i § 45. Przepisów UWL o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów UWL o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, § 44 i § 45. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 UWL, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 UWL podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 UWL, występuje Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.
6. Przepisy dotyczące lokalu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

IX. Organy Spółdzielni

§ 47.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd;
 - 4) Zebranie Członków (z danej nieruchomości);
 - 5) Rada Nieruchomości.
2. Organy Spółdzielni:
 - 1) działają w sposób jawny i przejrzysty, na podstawie i w granicach prawa;
 - 2) kierują się obiektywizmem, racjonalnością oraz wskazaniem wiedzy, w szczególności z zakresu ekonomii, budownictwa, prawa, organizacji i zarządzania;
 - 3) dbają o majątek i rozwój Spółdzielni;
 - 4) tworzą warunki do aktywnego udziału członków w życiu Spółdzielni.
3. Organy Spółdzielni dążą do wypracowania decyzji w drodze konsensusu.
4. Decyzje organów Spółdzielni podejmowane są w głosowaniu.
5. Głosowania organów Spółdzielni są jawne, z wyjątkiem przypadków określonych w Statucie lub regulaminach tych organów.
6. Uchwały oraz rozstrzygnięcia organów Spółdzielni niewymagające uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków określonych w Statucie lub regulaminach tych organów.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały, innej niż Walnego Zgromadzenia, oraz rozstrzygnięcia niewymagającego uchwały, uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw”.

§ 48.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej, Zarządu albo Rady Nieruchomości, z zastrzeżeniem § 63 ust. 18.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu odpowiadają wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu, chyba że nie ponoszą winy.

§ 49.

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie, a członka Zarządu przez Radę Nadzorczą.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, dotyczy także osób bliskich członka Rady Nadzorczej i Zarządu.
3. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej lub jego bliskich zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. O uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonych członków Rady Nadzorczej rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

§ 50.

1. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie, z zastrzeżeniem ust. 2 – 4.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w jej posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu i wynosi:
 - 1) dla przewodniczącego – 70%;
 - 2) dla zastępcy przewodniczącego, sekretarza oraz przewodniczących komisji stałych – 60%;
 - 3) dla pozostałych członków – 50%miesięcznego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
3. Przez posiedzenie, o którym mowa w ust. 2, rozumie się formalnie zwołane i odbyte w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej, w tym posiedzenie odbyte w trybie zdalnym, przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje członkowi Rady Nadzorczej, jeżeli w danym miesiącu uczestniczył w co najmniej jednym posiedzeniu, o którym mowa w ust. 3.
5. W okresie zawieszenia, o którym mowa w § 49 ust. 3 i § 63 ust. 10, członkowi Rady Nadzorczej nie przysługuje wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2.
6. Członek Rady Nadzorczej może zrezygnować, w całości albo w części i w oznaczonym czasie, z pobierania wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2. W takim przypadku członek Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie Zarządowi.

X. Walne Zgromadzenie

§ 51.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Szczegółowy tryb obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin.

§ 52.

1. Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia ustala Rada Nadzorcza, przy czym nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 53.

1. Członek może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Osoby prawne będące członkami uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i załączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu.
4. Pełnomocnictwo wystawione innemu członkowi lub osobie bliskiej zawiera w szczególności:

- 1) imię, nazwisko, adres, numer PESEL oraz podpis członka udzielającego pełnomocnictwa;
- 2) imię, nazwisko, adres, numer PESEL oraz podpis pełnomocnika.
5. Wzór pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 4, określa Zarząd.
6. Pełnomocnictwo wystawione osobie innej niż członek lub osoba bliska musi być poświadczony notarialnie.
7. Pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 4 i 6, składa się w biurze Spółdzielni, w godzinach pracy, nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Zarząd weryfikuje pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 4.
9. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz osoby zaproszone przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.

§ 54.

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, inwestycyjnej oraz społecznej i kulturalnej, na okresy nie dłuższe niż 5 lat;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) albo sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia członków opłatami innymi niż koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ich lokal, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz odpis na fundusz remontowy;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie założeń organizacyjno-finansowych inwestycji budowlanej, o której mowa w § 77;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 11) udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- 13) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
- 14) uchwalanie zmian w Statucie Spółdzielni;

- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej, regulaminu Rady Nieruchomości oraz zmian w tych regulaminach;
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku rewizyjnego i wystąpienia z niego oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich;
- 18) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 55.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia, o którym mowa w ust. 3, powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
6. O zwołaniu Walnego Zgromadzenia lub jego części, Zarząd zawiadamia na piśmie członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
7. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, umieszcza się na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na jej stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię i w skrzynkach pocztowych członków.
8. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, powinno zawierać termin, miejsce i proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, a także innych dokumentów w sprawach, które będą przedmiotem obrad, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
9. W przypadku, gdy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, powinno zawierać informację o trybie zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej.
10. Rada Nadzorcza, Zarząd i członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części.
11. Członkowie mają prawo zgłaszać na piśmie projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, a także kandydatów na członków Rady Nadzorczej, nie później niż na 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków, a zgłoszenie kandydata na członka Rady Nadzorczej przez co najmniej 20 członków.

12. Zarząd, nie później niż na 14 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, wykląda w siedzibie Spółdzielni oraz umieszcza na jej stronie internetowej:
 - 1) ostateczny, proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 2) projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku żądań, o których mowa w ust. 10;
 - 3) sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy;
 - 4) sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok obrotowy wraz z opinią biegłego rewidenta;
 - 5) sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok obrotowy;
 - 6) listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej;
 - 7) inne dokumenty związane z Walnym Zgromadzeniem.
13. Członek ma prawo zgłaszania na piśmie poprawek do projektów uchwał, nie później niż na 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek do nich, zgłoszonych przez członków.
15. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 6, projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, oraz dokumenty, o których mowa w ust. 12, mogą być przekazane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§ 56.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych proponowanym porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób, o którym mowa w § 55 ust. 12, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W takim przypadku postanowień ust. 1 nie stosuje się.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, na wniosek członka, zarządza się głosowanie niezwłocznie po nieudzieleniu absolutorium członkowi Zarządu. Nie można wnioskować o niegłosowanie takiego wniosku.
4. Wszystkie projekty uchwał objęte przyjętym porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia poddaje się pod głosowanie.
5. Porządek głosowania nad projektem uchwały jest następujący:
 - 1) głosowanie wniosku o odrzucenie projektu uchwały w całości, jeżeli wniosek taki został zgłoszony;
 - 2) głosowanie poprawek do projektu uchwały, przy czym w pierwszej kolejności głosuje się poprawki, których przyjęcie albo odrzucenie rozstrzyga o innych poprawkach, oraz poprawki wywołujące najdalej idące skutki;
 - 3) głosowanie projektu uchwały w całości, ze zmianami wynikającymi z przegłosowanych poprawek.
6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość członków uczestniczących w głosowaniu, z zastrzeżeniem ust. 7.
7. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące:
 - 1) likwidacji Spółdzielni – podejmowane są większością 3/4 głosów w obecności co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach, w odstępie co najmniej dwóch tygodni;
 - 2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia prawa użytkownika

wieczystego, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej – podejmowane są większością 2/3 głosów w obecności co najmniej 1/20 ogólnej liczby członków;

- 3) połączenia się z inną spółdzielnią, zmiany Statutu, odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu – podejmowane są większością 2/3 głosów.
8. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez Walne Zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być podjęta w sposób, o którym mowa w ust. 8, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
10. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
11. Rozwiązania, o których mowa w ust. 8-10, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi.

§ 57.

1. Głosowania na Walnym Zgromadzeniu odbywają się jawnie z wyjątkiem:
 - 1) wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej;
 - 2) udzielenia absolutorium członkom Zarządu;
 - 3) odwołania członków Zarządu;
 - 4) wyboru delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Członek dysponuje jednym głosem na Walnym Zgromadzeniu.

§ 58.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków oraz wszystkie organy Spółdzielni.
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie członka może być zaskarżona do sądu.
4. Członek lub Zarząd mogą wytoczyć powództwo o uchylenie, nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika, sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

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

XI. Rada Nadzorcza

§ 59.

Rada Nadzorcza jest organem Spółdzielni nadzorującym i kontrolującym jej działalność. Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej określa regulamin.

§ 60.

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni i innych programów jej działalności;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań, sprawozdań finansowych oraz stanu majątku Spółdzielni,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) przeprowadzanie kontroli działań Zarządu, w szczególności w zakresie wykonania planów gospodarczych, postępowań przetargowych, odbioru i rozliczania robót budowlano-remontowych oraz innych usług, dbałości o utrzymanie w należyтым stanie substancji mieszkaniowej, terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych, a także przestrzegania postanowień Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni oraz wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - e) uczestniczenie w lustracjach Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych,
 - f) opiniowanie projektów uchwał przedkładanych Walnemu Zgromadzeniu przez Zarząd;
- 3) utrzymywanie kontaktu z członkami i informowanie ich o bieżącej działalności Spółdzielni;
- 4) przeciwdziałanie nieuzasadnionemu wzrostowi kosztów działalności Spółdzielni oraz opłat ponoszonych przez jej członków;
- 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu oraz odwołań od uchwał Zarządu;
- 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przejęcia w administrację nieruchomości oraz innego majątku niestanowiącego mienia Spółdzielni;
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni oraz wyboru biegłego rewidenta;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie gospodarowania funduszami celowymi;
- 12) 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;
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie podziału Spółdzielni na okręgi wyborcze;
 - 14) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz ustalanie wysokości ich wynagrodzenia;
 - 15) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia albo Zarządu, a w szczególności:
 - a) regulaminu określającego zakres uprawnień Zarządu, podział obowiązków pomiędzy jego członkami, organizację pracy Zarządu, w tym tryb obradowania i podejmowania uchwał,
 - b) regulaminu określającego zasady organizacji i zarządzania biurem Spółdzielni, podział na komórki organizacyjne i zakresy ich działania,
 - c) regulaminu określającego zasady gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych,
 - d) regulaminu określającego zasady użytkowania lokali i miejsc postojowych oraz zasady porządku domowego,
 - e) regulaminu określającego zasady udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi,
 - f) regulaminu określającego zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych oraz regulaminów określających zasady tworzenia i gospodarowania innymi funduszami w Spółdzielni;
 - 16) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań za rok obrachunkowy, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych Spółdzielni;
 - 17) zwoływanie Walnego Zgromadzenia, w przypadku jeżeli Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia na żądanie Rady Nadzorczej lub co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia żądania;
 - 18) zwoływanie Zebrania Członków (z danej nieruchomości), w przypadku jeżeli Zarząd nie zwoła Zebrania Członków na żądanie Rady Nieruchomości lub co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków z danej nieruchomości w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 30 dni od dnia wniesienia żądania;
 - 19) wyrażanie zgody na:
 - a) upoważnienie przez Zarząd jednego z członków Zarządu do pełnienia obowiązków pracodawcy wobec pracowników Spółdzielni, w przypadku wakat na stanowisku prezesa Zarządu,
 - b) udzielanie przez Zarząd pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni.

§ 61.

1. Rada Nadzorcza jest organem kolegialnym, działa w sposób jawny i przejrzysty, a wszystkie jej rozstrzygnięcia podejmowane są zespołowo, po przeprowadzeniu wszechstronnej analizy każdej sprawy.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, pracowników oraz członków sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza nie ma uprawnień do reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz ani podejmowania na zewnątrz zobowiązań w imieniu Spółdzielni, z zastrzeżeniem przypadków określonych przez prawo.

4. Rada Nadzorcza nie może wydawać Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółdzielni, a w szczególności ingerować w stosunki zobowiązaniowe i stosunki pracy.
5. Rada Nadzorcza nie może przyjmować uchwał obciążających członków opłatami innymi niż koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na ich lokal, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz odpis na fundusz remontowy.
6. Rada Nadzorcza informuje członków o swojej pracy na stronie internetowej Spółdzielni, w tym o terminach planowanych posiedzeń, proponowanych porządkach obrad oraz przyjętych rozstrzygnięciach.
7. Rada Nadzorcza udostępnia członkom na stronie internetowej Spółdzielni teksty przyjętych uchwał oraz protokołów z posiedzeń Rady, w terminie 3 dni roboczych od dnia ich przyjęcia.
8. Rada Nadzorcza udziela pisemnej odpowiedzi na korespondencję członków w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania.
9. Rada Nadzorcza przyjmuje okresowe plany swojej pracy oraz może dokonywać ich korekty.
10. Rada Nadzorcza, w uzgodnieniu z Zarządem, może korzystać, z finansowanych ze środków Spółdzielni, opinii prawnych i ekspertyz rzeczoznawców, a także ze stałej obsługi prawnej.

§ 62.

1. Członek Rady Nadzorczej ma prawo do nieskrępowanego wyrażania na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisji Rady Nadzorczej swoich poglądów i opinii związanych z zakresem działania Rady Nadzorczej, a także do wnoszenia pod jej obrady projektów uchwał.
2. Członek Rady Nadzorczej wykonuje swoje prawa i obowiązki osobiście.
3. Członek Rady Nadzorczej jest obowiązany do:
 - 1) czynnego uczestnictwa w pracy Rady Nadzorczej, w tym do obecności w jej posiedzeniach;
 - 2) zachowania w tajemnicy informacji zawartych w dokumentach Spółdzielni, których treść stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa, oraz w dokumentach pozyskanych przez Spółdzielnię od podmiotów zewnętrznych, które zawierają pisemne pouczenie lub zastrzeżenie o zachowaniu tych dokumentów w tajemnicy;
 - 3) przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych w zakresie danych osobowych uzyskanych w związku z pełnioną funkcją członka Rady Nadzorczej;
 - 4) wskazania Spółdzielni adresu do korespondencji oraz danych niezbędnych do bezpośredniego porozumiewania się na odległość.
4. Członek Rady Nadzorczej nie może bez upoważnienia Rady Nadzorczej występować w jej imieniu ani podejmować zobowiązań w jej imieniu.

§ 63.

1. Rada Nadzorcza liczy od 9 do 14 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić:
 - 1) pracownicy Spółdzielni – uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna;
 - 2) osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu

lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

3. Dla zachowania proporcjonalności i reprezentatywności w Radzie Nadzorczej, tworzy się w Spółdzielni okręgi wyborcze obejmujące od 700 do 900 członków, przy czym członkowie posiadający prawo do lokalu w jednym budynku nie mogą być przypisani do różnych okręgów. Z każdego okręgu wyborczego może zostać wybranych nie więcej niż dwóch członków Rady Nadzorczej. Podziału na okręgi wyborcze dokonuje Rada Nadzorcza, najpóźniej do końca roku, poprzedzającego rok, w którym upływa kadencja Rady Nadzorczej.
4. Wyboru członków Rady Nadzorczej dokonuje się spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych albo zgłaszających się kandydatów. Wzór zgłoszenia określa Zarząd.
5. W przypadku posiadania prawa do lokali w kilku okręgach wyborczych, można kandydować wyłącznie z jednego okręgu.
6. Warunkami wpisania przez Zarząd na listę kandydatów na członka Rady Nadzorczej, w terminie, o którym mowa w § 55 ust. 11, są:
 - 1) uzyskanie poparcia co najmniej 20 członków na pisemnym zgłoszeniu kandydata;
 - 2) wskazanie okręgu wyborczego, z którego się kandyduje;
 - 3) złożenie pisemnego oświadczenia o:
 - a) zgodzie na kandydowanie,
 - b) niezajmowaniu się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni,
 - c) zalegania albo niezalegania z opłatami na rzecz Spółdzielni;
 - d) karalności albo niekaralności za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślne przestępstwo skarbowe.
7. Wzory zgłoszenia, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, oraz oświadczenia, o którym mowa w ust. 6 pkt 3, określa Zarząd.
8. Zaleganie z opłatami na rzecz Spółdzielni oraz karalność za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślne przestępstwo skarbowe nie pozbawiają kandydata na członka Rady Nadzorczej biernego prawa wyborczego.
9. Do Rady Nadzorczej wybrani zostają ci kandydaci, którzy w poszczególnych okręgach wyborczych, stosownie do liczby mandatów do obsadzenia, uzyskali kolejno największą, a przy tym większą niż połowa, liczbę głosów.
10. Tryb wyboru członków Rady Nadzorczej określa regulamin Walnego Zgromadzenia.
11. Walne Zgromadzenie może odwołać członka Rady Nadzorczej, w szczególności w przypadku:
 - 1) naruszenia zakazu konkurencji;
 - 2) skazania prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego lub umyślne przestępstwo skarbowe;
 - 3) uporczywego uchylania się od udziału w pracy Rady Nadzorczej;
 - 4) naruszenia ustawy, Statutu lub regulaminu obowiązującego w Spółdzielni;
 - 5) zalegania z opłatami na rzecz Spółdzielni przez okres dłuższy niż 3 miesiące.
12. Kadencja Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata i kończy się z chwilą wybrania przez Walne Zgromadzenie składu Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.
13. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany, z zastrzeżeniem ust. 14.
14. Utrata mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje z chwilą:

- 1) zrzeczenia się mandatu w formie pisemnej;
 - 2) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 3) wyboru do Zarządu albo Rady Nieruchomości;
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią;
 - 5) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów członków Spółdzielni uczestniczących w głosowaniu.
15. W przypadku utraty mandatu przez członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji, jeżeli skutkowało to zmniejszeniem liczby członków Rady Nadzorczej poniżej 9, mandat ten przechodzi na osobę wybraną z tego samego okręgu wyborczego na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Postanowienia ust. 2 – 10 stosuje się odpowiednio.
 16. Mandat członka Rady Nadzorczej wybranego na miejsce zwolnione w przypadkach, o których mowa w ust. 14, wygasa wraz z kadencją Rady Nadzorczej.
 17. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
 18. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej oraz Zarządu albo Rady Nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 19.
 19. Rada Nadzorcza może oddelegować członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu na okres nie dłuższy niż 3 miesiące. W takim przypadku obligatoryjnie zawiesza się członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności na okres pełnienia funkcji członka Zarządu i obligatoryjnie odwiesza po zakończeniu tego okresu.

§ 64.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są jawne dla członków, z wyłączeniem indywidualnych spraw innych członków oraz spraw objętych przepisami o ochronie danych osobowych i tajemnicą przedsiębiorstwa. Przebieg posiedzenia Rady Nadzorczej może być obserwowany przez członków przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

XII. Zarząd

§ 65.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Szczegółowy zakres uprawnień Zarządu, podział obowiązków pomiędzy jego członkami, organizację pracy Zarządu, w tym tryb obradowania i podejmowania uchwał, określa regulamin, który uchwała Rada Nadzorcza.
2. Zarząd inicjuje, organizuje i prowadzi działalność zapewniającą realizację celów i zadań Spółdzielni.

§ 66.

1. Zarząd składa się z dwóch lub trzech członków, w tym prezesa i jego zastępców. Prezes Zarządu pełni w Spółdzielni funkcję kierownika zakładu pracy.
2. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w drodze konkursu, spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Tryb wyboru członków Zarządu określa regulamin Rady Nadzorczej.
3. Stosunek pracy z członkami Zarządu nawiązuje Rada Nadzorcza na podstawie umowy o pracę albo powołania.
4. Wysokość wynagrodzenia członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Wynagrodzenie członka Zarządu składa się z części stałej i dodatku funkcyjnego.

5. Członek Zarządu może być w każdym czasie odwołany przez Radę Nadzorczą. Tryb odwołania członków Zarządu określa regulamin Rady Nadzorczej.
6. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W tym celu wymagane jest podjęcie odrębnej uchwały w trakcie tego Walnego Zgromadzenia.
7. Członek Zarządu pełni swoją funkcję od momentu wyboru do momentu odwołania.
8. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
9. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

§ 67.

1. Zarząd jest organem kolegialnym, działa w sposób jawny i przejrzysty, a wszystkie jego decyzje podejmowane są zespołowo, po przeprowadzeniu wszechstronnej analizy każdej sprawy.
2. Członkowie Zarządu dążą do wypracowania decyzji w drodze konsensusu.
3. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

§ 68.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji w sprawach niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach członkowskich;
 - 2) zawieranie umów o odrębną własność lokalu, ekspektatywę własności lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych stanowiących mienie Spółdzielni, a także innych umów dotyczących najmu mienia Spółdzielni;
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych programów jej działalności oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej;
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 5) sporządzanie okresowych sprawozdań z wykonania uchwalonych planów oraz przedkładanie ich Radzie Nadzorczej;
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni, sprawozdań finansowych obejmujących rok obrotowy oraz przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu;
 - 7) sporządzanie i przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu oraz podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych;
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia.

§ 69.

1. Zarząd udziela pisemnej odpowiedzi na korespondencję członków w terminie 30 dni od dnia jej otrzymania.
2. W sprawach istotnych dla członków, a w szczególności dotyczących inwestycji budowlanych, dużych remontów oraz spraw terenowo-prawnych, Zarząd zobowiązany jest zasięgnąć opinii, w formie ankiety, adresowanej do członków posiadających prawo do lokalu lub miejsca postojowego w budynku bądź na obszarze, w szczególności objętym oddziaływaniem planowanej inwestycji, którego dotyczy przedmiot ankiety.
3. Ankietę, o której mowa w ust. 2, przeprowadza się:

- 1) w wykonaniu uchwały Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej;
 - 2) z inicjatywy Zarządu;
 - 3) na wniosek Rady Nieruchomości lub wniosek co najmniej 20 członków posiadających prawo do lokalu lub miejsca postojowego w budynku bądź na obszarze, którego dotyczy przedmiot ankiety, albo 1/5 liczby członków, w przypadku nieruchomości liczącej mniej niż 100 członków, poparty podpisami tych członków.
4. Ankieta, o której mowa w ust. 2, jest wiążąca, jeżeli więcej niż połowa członków, uprawnionych do udziału w ankiecie, opowie się za jednym rozwiązaniem.

XIII. Zebranie Członków (z danej nieruchomości) i Rada Nieruchomości

§ 70.

1. Zebranie Członków (z danej nieruchomości) powołuje Radę Nieruchomości, wybiera i odwołuje jej członków oraz może być zwołane w innym celu związanym z użytkowaniem danej nieruchomości. Szczegółowy tryb obrad Zebrania Członków określa regulamin.
2. Przez nieruchomość, o której mowa w ust. 1, rozumie się zarządzane przez Spółdzielnię: budynek wielorodzinny, zespół domów jednorodzinnych i garaż wielostanowiskowy.
3. Zebranie Członków zwołuje Zarząd:
 - 1) z własnej inicjatywy:
 - a) w celu powołania Rady Nieruchomości i wyboru jej składu na pierwszą kadencję,
 - b) w celu wyboru składu Rady Nieruchomości w związku z upływem kadencji dotychczasowego, nie później niż w dniu upływu tej kadencji,
 - c) w innym celu związanym z użytkowaniem danej nieruchomości;
 - 2) na pisemny wniosek Rady Nieruchomości, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku:
 - a) w celu uzupełnienia składu Rady Nieruchomości w trakcie kadencji,
 - b) w celu odwołania członka Rady Nieruchomości przed upływem kadencji,
 - c) w innym celu związanym z zakresem działania Rady Nieruchomości;
 - 3) na pisemny wniosek co najmniej 1/10 członków z danej nieruchomości, w celu powołania Rady Nieruchomości, wyboru i odwołania jej członków oraz w innym celu związanym z zakresem działania Rady Nieruchomości.
4. Zarząd zawiadamia członków z danej nieruchomości o terminie, miejscu i proponowanym porządku obrad Zebrania Członków, poprzez umieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na jej stronie internetowej, na tablicach ogłoszeń w obrębie nieruchomości i w skrynkach pocztowych członków, nie później niż na 14 dni przed dniem Zebrania Członków.
5. Zebranie Członków jest ważne, jeżeli weźmie w nim udział co najmniej 1/10 członków z danej nieruchomości.
6. W przypadku niespełnienia przez Zebranie Członków warunku, o którym mowa w ust. 5, Zarząd ponownie zwołuje Zebranie Członków w terminie 14 dni. Jeżeli i to Zebranie Członków nie doprowadzi do powołania Rady, stosuje się przepis ust. 3 pkt 3.
7. W przypadku niezwołania Zebrania Członków przez Zarząd, Zebranie Członków zwołuje Rada Nadzorcza w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania przez Radę Nieruchomości albo co najmniej 1/10 członków z danej nieruchomości.

§ 71.

1. Rada Nieruchomości jest organem opiniodawczo-doradczym Spółdzielni reprezentującym członków z danej nieruchomości wobec innych organów Spółdzielni, wspierającym te organy w identyfikacji i rozwiązywaniu problemów związanych z użytkowaniem danej nieruchomości. Szczegółowy tryb działania Rady Nieruchomości określa regulamin.
2. Rada Nieruchomości składa się z co najmniej 3 członków wybranych spośród członków z danej nieruchomości na okres nie dłuższy niż 3 lata. W skład Rady Nieruchomości nie mogą wchodzić członkowie Rady Nadzorczej, Zarządu i pracownicy Spółdzielni.
3. Do zakresu działania Rady Nieruchomości należy:
 - 1) wyrażanie opinii oraz składanie wniosków dotyczących:
 - a) stanu technicznego i estetycznego nieruchomości,
 - b) planów remontów nieruchomości i ich wykonania,
 - c) przeznaczenia części wspólnych nieruchomości,
 - d) najmu i funkcjonowania lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomości,
 - e) wykonywania obowiązków przez administratora nieruchomości i usługodawców;
 - 2) udział z głosem doradczym w odbiorach robót remontowych oraz przeglądach stanu technicznego nieruchomości;
 - 3) zapewnianie przepływu informacji pomiędzy członkami a organami Spółdzielni;
 - 4) organizowanie działań wspólnych dla członków, w tym pomocy dla potrzebujących, oraz mediacji w sprawach sąsiedzkich.
4. W danej nieruchomości może działać tylko jedna Rada Nieruchomości.

§ 72.

1. Rada Nieruchomości współdziała z innymi organami Spółdzielni w sprawach objętych zakresem swojego działania.
2. Rada Nieruchomości może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni informacji i wyjaśnień związanych z zakresem swojego działania, w tym dotyczących przychodów oraz kosztów poniesionych w związku eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości oraz z jej remontami.
3. Rada Nieruchomości nie może podejmować uchwał. Rozstrzygnięcia Rady Nieruchomości mają formę stanowisk, które nie są wiążące dla Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. Zarząd obowiązany jest udzielić odpowiedzi na stanowisko Rady Nieruchomości w terminie 30 dni.
5. Rada Nieruchomości nie ma uprawnień do reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz ani podejmowania zobowiązań w imieniu Spółdzielni.

XIV. Gospodarka Spółdzielni

§ 73.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. W Spółdzielni funkcjonują następujące fundusze:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych;
 - 4) fundusz wkładów budowlanych;

- 5) fundusz remontowy;
- 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może tworzyć, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, inne fundusze, a w szczególności:
 - 1) fundusz inwestycyjny;
 - 2) centralny fundusz remontowy oraz odrębne fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy, które uchwała Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych uchwała Zarząd.

§ 74.

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe, wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, przy czym co najmniej 5% tej nadwyżki przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych;
 - 3) fundusz wkładów budowlanych;
 - 4) funduszu remontowy.

§ 75.

Spółdzielnia nie może lokować posiadanych środków pieniężnych w instrumenty finansowe niegwarantujące zwrotu wniesionego kapitału, a w szczególności w akcje, obligacje korporacyjne oraz jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

§ 76.

1. Spółdzielnia, za zgodą Rady Nadzorczej, może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Suma poręczeń i gwarancji udzielonych przez Spółdzielnię oraz zobowiązań zaciąganych przez Spółdzielnię nie może przekroczyć 50% sumy bilansowej za rok ubiegły.

§ 77.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię inwestycji budowlanej, której koszt przekracza 30% stanu funduszu zasobowego i kwotę 1 mln zł, wymaga zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie, w formie uchwały, założeń organizacyjno – finansowych takiej inwestycji, zawierających w szczególności:
 - 1) źródła finansowania inwestycji;
 - 2) organizację obsługi procesu inwestycyjnego;
 - 3) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków oraz lokali;
 - 4) krąg osób, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali.
2. Plan finansowo-rzeczowy inwestycji, o której mowa w ust. 1, po zatwierdzeniu jej założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie, oraz regulamin

rozliczania jej kosztów i ustalania wartości początkowej lokali uchwała Rada Nadzorcza.

3. Spółdzielnia może pokryć z funduszu zasobowego wstępne wydatki związane z przygotowaniem inwestycji budowlanej, które następnie podlegają zwrotowi do tego funduszu, w tej samej wysokości, z wpłat dokonywanych przez osoby, na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali albo ze zbycia mienia Spółdzielni.
4. Spółdzielnia może pokryć z funduszu zasobowego wydatki związane z ustanowieniem na swoją rzecz prawa odrębnej własności lokalu, które następnie podlegają zwrotowi do tego funduszu, w tej samej wysokości, z przychodów z wynajmu tego lokalu.
5. Wydatki z funduszu zasobowego, o których mowa w ust. 3 i 4, nie mogą łącznie przekroczyć 30% stanu tego funduszu i kwoty 1 mln zł, chyba że Walne Zgromadzenie, w formie uchwały, zwiększy wysokość tych wydatków.

§ 78.

Realizowane przez Spółdzielnię inwestycje można obciążyć:

- 1) odpisem na pokrycie kosztów obsługi inwestycji w wysokości do 15% kosztów inwestycji, określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia;
- 2) odpisem na fundusz inwestycyjny, jeżeli zostanie utworzony, w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 79.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałą w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 80.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w okresie pozostawania w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Lustrację przeprowadza związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 81.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie stosuje się przepisy ustaw, w szczególności UPS, USM i UWL.