Załącznik nr 1 do uchwały Nr ……/2018 Walnego Zgromadzenia SM „CENTRUM"
w Lublinie odbytego w dniu ….05.2018r

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

CENTRUM

PROJEKT

MAJ 2018

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum zwana dalej w treści statutu „spółdzielnią".
2. Spółdzielnia może używać skróconej nazwy SM Centrum.
3. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Lublin.
4. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami) i innych ustaw.
2. Spółdzielnia prowadzi też działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

§ 3

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

§ 4

Przedmiotem działalności spółdzielni zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności może być:

1. budownictwo – dział 41 PKD;
2. obsługa nieruchomości – dział 68 PKD.

§ 5

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

§ 6

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach Spółdzielczych, organizacjach gospodarczych, tworzyć je lub przystępować do nich. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest walne zgromadzenie.

2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

2.1 Członkostwo w Spółdzielni

2.1.1. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy.

§ 7

1. Członkiem spółdzielni 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 roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywą własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
   1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
   2) nabycia ekspektatywy własności;
   3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
   4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
   5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

2. Przepisy § 7 i 8 ust. 1 statutu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17^{19} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem § 13 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 10

Jeżeli okoliczności określone w § 8 i 9 zaistniały przed 09.09.2017r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo z dniem 09.09.2017r.

§ 11

W przypadkach określonych w § 7 ust. 1, 2 i 3 zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonując wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.

§ 12

1. Osoba o której mowa w § 7 ust. 1- 3 jest zobowiązana niezwłocznie do złożenia w formie pisemnej kwestionariusza osobowego zawierającego następujące jego dane:
   1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej nazwę i siedzibę;
   2) adres i rodzaj lokalu w zasobach spółdzielni, do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
   3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
   4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej;
   5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu o którym mowa w punkcie 2;

6) numer telefonu oraz ewentualnie adres email;
7) osobę administrującą lokalem jeżeli jest inna niż określona w punkcie 1.

2. W przypadku zmiany danych określonych w ust. 1 członek spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 7 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane są aktualne.
3. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17^{19} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 13

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo ekspektatywą własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych 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, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywą własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana jest członkiem spółdzielni od dnia doręczenia informacji o wyborze.

§ 14

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w § 13 i pozostają członkami spółdzielni.

2.1.2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu.

§ 15

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.
3. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej.
4. Osoba ubiegającą się o członkostwo w spółdzielni składa pod rygorem nieważności podpisaną przez siebie pisemną deklarację, która zawiera

następujące dane: imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków spółdzielni ich nazwę i siedzibę, stwierdzenie, o jaki lokal: mieszkalny czy użytkowy, ubiega się, data i miejsce urodzenia, nr PESEL, numer telefonu, adres do korespondencji.

5. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności, deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
6. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 7 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.
7. Organem spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest zarząd spółdzielni.
8. Przyjęcie w poczet członków stwierdza pisemnie zarząd (podpis na deklaracji 2 członków zarządu) z podaniem daty uchwały zarządu o przyjęciu.
9. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni zarząd podejmuje w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale zarząd powiadamia zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
10. W razie podjęcia przez zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
11. Odwołanie rozpatruje rada nadzorcza w ciągu 6 tygodni od dnia wniesienia odwołania. Decyzja rady nadzorczej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.
12. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni 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, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkowską.
13. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 12 i pozostają członkami spółdzielni.

2.2. Rejestr członków

§ 16

1. Zarząd spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej rejestr członków zawierający:
   1) imiona i nazwisko, w przypadku osoby prawnej pełną nazwę;
   2) adres lokalu w zasobach spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo;
   3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w punkcie 2;
   4) zmiany danych określonych w punktach 1-3;
   5) datę urodzenia;
   6) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków;
   7) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
2. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika spółdzielni.

2.3. Ustanie członkostwa

§ 17

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje na skutek:
   1) wystąpienia członka będącego założycielem spółdzielni;
   2) śmierci członka – osoby fizycznej, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania;
   3) utraty lub zbycia wszystkich tytułów prawnych do lokali w zasobach Spółdzielni;
   4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu.

2.3.1 Wystąpienie za wypowiedzeniem

§ 18

1. Członek spółdzielni będący założycielem albo właścicielem prawa odrębnej własności lokalu może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 7 dni i rozpoczyna bieg od następnego dnia po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez zarząd spółdzielni.

2.3.2. Skreślenie członka

§ 19

1. Członka zmarłego skreśla zarząd spółdzielni z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

2.3.3. Ustanie członkostwa z mocy prawa

§ 20

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
   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.

§ 21

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24^1 ustawy p spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba że uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w spółdzielni.
4. Członek spółdzielni, któremu w dniu 09.09.2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz

któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

5. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w ust. 1 – 4 zarząd spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu zarządu dokonuje wpisu w protokole zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
6. Zarząd spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

2.4. Prawa członków

§ 22

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi spółdzielni przysługuje:
   1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni;
   2) prawo brania czynnego udziału w życiu spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością;
   3) prawo do udziału w walnym zgromadzeniu;
   4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia;
   5) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania walnego zgromadzenia;
   6) prawo żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia oznaczonych spraw;
   7) prawo do zaznajomienia się z protokołem obrad walnego zgromadzenia;
   8) prawo zaskarżania do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, postanowieniami statutu i obowiązujących regulaminów;
   9) prawo przeglądania rejestru członków;
   10) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni;
   11) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności;
   12) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
   13) prawo do udziału w nadwyżce bilansowej;

14) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem Spółdzielni;
15) prawo żądania zawarcia umowy o:
    a) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
    b) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu;
    c) przeniesienie ułamkowego udziału we własności garażu wielostanowiskowego;
16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz z obowiązkiem uczestnictwa członka w pokrywaniu zobowiązań spółdzielni z innych tytułów;
17) prawo do wynajęcia lokalu lub jego części, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu;
18) korzystanie z innych praw określonych w statucie;
19) udział w plenarnych posiedzeniach rady nadzorczej na zasadach określonych w regulaminach;
20) prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

3. Uprawnienia przewidziane w ust. 2 pkt. 1 - 20 nie obejmują treści protokółów z obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
4. Koszty sporządzania kopii lub odpisów dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 7, 20, ponosi w całości członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa zarząd spółdzielni.
5. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
6. Członek, zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 20, zgłasza pisemnie zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
7. 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 interesami spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać uzasadnienie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od daty doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

2.5. Obowiązki członków

§ 23

1. Członek obowiązany jest:
   1. przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni;
   2. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany;
   3. uiszczać terminowo opłaty związane z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, oraz zobowiązaniami spółdzielni wynikającymi z jej statutowej działalności;
   4. zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej;
   5. korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez spółdzielnię;
   6. zawiadamiać spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu;
   7. zawiadamiać spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale);
   8. przestrzegać regulaminu porządku domowego;
   9. dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia spółdzielni i jego zabezpieczenie;
   10. niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody;
   11. udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania;
   12. udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego;

13. udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń;
14. wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni;
15. naprawić szkody wyrządzone spółdzielni z winy umyślnej członka lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność;
16. Członek jest zobowiązany do informowania spółdzielni na piśmie o zmianie adresu korespondencyjnego. Zawiadomienie jest skuteczne z chwilą otrzymania go przez spółdzielnię. Niedokonanie obowiązku skutkuje uznaniem za skuteczne doręczenie korespondencji do członka na adres dotychczasowy.

2. Obowiązki członka i spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

2.6. Wpisowe i udziały.

§ 24

1. Członek spółdzielni od 09.09.2017r nie wnosi wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka spółdzielni przed 9.09.2017r. to w przypadku ustania członkostwa były członek spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka spółdzielni jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę stwierdzenia nabycia spadku.
4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.

§ 25

1. Od uchwały podjętej w sprawie między członkiem, a spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Wnioski członków skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 4 tygodni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 8 tygodni od dnia ich

złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji.

3. W razie odmownego załatwienia wniosku zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała zarządu staje się ostateczna.
4. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 30 dni od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała rady nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje prawo odwołania do walnego zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym walnym zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej 30 dni przed terminem zebrania.
6. Uchwała walnego zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem przesyła się odwołującemu członkowi w terminie 21 dni od jej podjęcia. Uchwała walnego zgromadzenia może być zaskarżona na zasadach określonych w § 38.
7. Uchwały organów spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone listem poleconym lub za pokwitowaniem.
8. Spółdzielnia doręcza pisma na adres wynikający z akt członkowskich. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia zmiany adresu bądź odmowy przyjęcia mają moc prawną doręczenia.
9. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy a odwołujący się usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.
10. Członek spółdzielni kwestionując zmianę wysokości opłat może bezpośrednio wystąpić do sądu z pominięciem postępowania wewnątrzspółdzielczego w terminie poprzedzającym wejście w życie zmiany wysokości opłat.

§ 26

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

2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

4. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

§ 27

1. Organami Spółdzielni są:
   1) walne zgromadzenie;
   2) rada nadzorcza;
   3) zarząd.
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów spółdzielni wchodzą kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość głosów i mają uregulowane wszelkie zobowiązania w stosunku do spółdzielni.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podęcia uchwały przez organ spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane „za" i „przeciw" uchwale.
5. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 powyżej. W walnym zgromadzeniu może uczestniczyć przez swojego przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek rady nadzorczej lub zarządu.
6. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne zgromadzenie.

§ 28

Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

§ 29

1. Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, jednakże, jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy

liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części.

2. Rada nadzorcza spółdzielni ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia, z tym że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

§ 30

1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 31 maja.
2. Walne zgromadzenie może być zwołane przez zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać walne zgromadzenie na żądanie:
   1) rady nadzorczej,
   2) co najmniej 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone na piśmie do Zarządu z podaniem uzasadnienia i celu jego zwołania. Członkowie spółdzielni żądający zwołania walnego zgromadzenia zgodnie z ust. 3, pkt 2 winni osobiście podpisać wniosek, podając nazwisko i imię, adres zamieszkania pod rygorem nieważności tego żądania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 walne zgromadzenie zwołuje zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza w terminie 30 dni, na koszt spółdzielni.
6. W przypadku nie zwołania walnego zgromadzenia przez organy spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

10. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 31

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia, lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienia dostarczane są członkom spółdzielni w następujący sposób:
   1) do skrzynek pocztowych w budynkach będących w zasobach spółdzielni;
   2) listem poleconym członkom, którzy złożyli oświadczenie o dostarczaniu korespondencji na inny adres niż adres lokalu;
   3) wywieszane na tablicach ogłoszeniowych na klatkach schodowych w budynkach będących w zasobach spółdzielni.
3. Uzupełniony porządek obrad walnego zgromadzenia, zarząd wywiesza w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie spółdzielni.

§ 32

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 31. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, za wyjątkiem sytuacji gdy walne zgromadzenie zostanie podzielone na części.
3. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu z zastrzeżeniem ust. 5 i 6 poniżej,
5. W sprawach:
   1) likwidacji spółdzielni;

2) przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni;
3) zbycia nieruchomości;
4) zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;

do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Jeżeli jednak walne zgromadzenie zwołane w pierwszym terminie nie zgromadzi przynajmniej połowy uprawnionych do głosowania, zwołuje się je w drugim terminie, w ciągu 21 dni z porządkiem obrad zawierającym sprawy, które nie mogły być przedmiotem głosowania w pierwszym terminie, z uwagi na brak wymaganego kworum. Walne zgromadzenie zwołane w drugim terminie władne jest do podejmowania uchwał w sprawach wskazanych w pkt. od 1 do 4 niniejszego ustępu, przy obecności minimum 1/10 członków spółdzielni uprawnionych do głosowania.

6. Do podjęcia uchwały w sprawie zbycia prawa odrębnej własności odzyskanego przez spółdzielnię lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym, dla którego spółdzielnia ustanawia tytuł prawny w drodze przetargu wystarczy zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Do podjęcia uchwały nie jest konieczne, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania
7. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
8. Większość kwalifikowana:
   1) 2/3 głosów – wymagana jest dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziale Spółdzielni, odwołaniu członka Rady Nadzorczej;
   2) 3/4 głosów – wymagana jest dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni, przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji.
9. Głosowanie na walnym zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem odwołania członka rady nadzorczej przed upływem kadencji i członka zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
10. Na wniosek, co najmniej połowy liczby członków obecnych na walnym zgromadzeniu lub na jego części zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

11. Obrady walnego zgromadzenia spółdzielni mogą zostać zawieszone na okres nie dłuższy niż 14 dni, za wyjątkiem sytuacji, gdy walne zgromadzenie obraduje podzielone na części. Uchwałę w przedmiocie zawieszenia obrad podejmuje walne zgromadzenie zwykłą większością głosów, określając jednocześnie dzień, w jakim obrady zostaną podjęte. Obrady po upływie terminu zawieszenia kontynuowane są w oparciu o porządek obrad przyjęty przez walne zgromadzenie przed zawieszeniem obrad bez konieczności dodatkowego informowania członków o terminie, w jakim obrady zostaną podjęte.
12. W uzasadnionych przypadkach obrady każdej części walnego zgromadzenia mogą zostać przerwane z przyczyn formalnych związanych z głosowaniem nad uchwałami na okres nie dłuższy niż 14 dni.
13. Termin wznowienia przerwanych obrad danej części walnego zgromadzenia ustala ta część, którą przerwano bez konieczności dodatkowego informowania danej części o terminie wznowienia przerwanych obrad.

§ 33

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części walnego zgromadzenia.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosujemy przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek spółdzielni może uczestniczyć osobiście na walnym zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia.
6. Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej:
   1) imiona i nazwisko, PESEL i adres członka udzielającego pełnomocnictwa;
   2) imiona i nazwisko, PESEL osoby, której udzielane zostaje pełnomocnictwo;
   3) datę obrad walnego zgromadzenia, na które zostało udzielone pełnomocnictwo;
   4) oświadczenie, że pełnomocnictwo udziela się do reprezentacji członka, do udziału w jego imieniu na walnym zgromadzeniu, do zabierania głosu, składania wniosków i głosowania.
7. Treść pełnomocnictw jest sprawdzana przez obsługę prawną walnego zgromadzenia, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
8. Lista pełnomocnictw z danej części walnego zgromadzenia podlega odczytaniu po rozpoczęciu określonej części walnego zgromadzenia.

9. Porządek obrad walnego zgromadzenia zawiera punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. Jeśli zachowanie członka uczestniczącego w walnym zgromadzeniu uniemożliwiać będzie prowadzenie obrad, członek taki może być wyproszony lub usunięty z sali.

§ 34

1. Obrady walnego zgromadzenia lub jego części otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek rady.
2. Walne zgromadzenie lub każda jego część wybiera w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
3. W walnym zgromadzeniu lub każdej jego części mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym członkowie rady nadzorczej i osoby zaproszone przez zarząd i radę nadzorczą. Uczestnictwo zarządu i głównego księgowego jest obowiązkowe.
4. W skład prezydium walnego zgromadzenia i komisji mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni.
5. Prezydium kieruje pracami danej części walnego zgromadzenia w oparciu o przyjęty porządek obrad zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Statutu i dobrymi obyczajami.
6. Głosowanie jawne odbywa się przy pomocy mandatów, a tajne przy pomocy kart do głosowania opatrzonych pieczątką spółdzielni i zaparafowanych przez członków Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
7. Po dokonaniu wyboru prezydium danej części walnego zgromadzenia, przewodniczący zarządza głosowanie jawne w sprawie przyjęcia porządku obrad.
8. Po poddaniu pod głosowanie porządku obrad, każda część walnego zgromadzenia obraduje w oparciu o jego postanowienia, a ewentualne stwierdzenie po zakończeniu obrad każdej części walnego zgromadzenia, iż porządek obrad nie został uchwalony, stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności obrad walnego zgromadzenia.

§ 35

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społeczno – kulturalnej;
2. rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej i zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach;
3. udzielanie absolutorium członkom zarządu;
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
6. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej z zastrzeżeniem postanowień § 97 Statutu;
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
8. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
10. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej;
11. uchwalanie wszelkich zmian statutowych;
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
13. wybór delegatów na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona;
14. wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej;
15. podejmowanie uchwał w sprawie utworzenia innych funduszy celowych niż przewidziane w § 126 Statutu;
16. podejmowanie uchwał w innych sprawach określonych w Statucie.

§ 36

Do chwili wyboru i ukonstytuowania się Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej obliczania wyników głosowania dokonują pracownicy spółdzielni obsługujący obrady walnego zgromadzenia.

§ 37

1. Z obrad walnego zgromadzenia lub każdej jego części jego prezydium w terminie 30 dni sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół powinien zawierać: datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji oraz wyniki poszczególnych głosowań. Podjęte uchwały, protokoły komisji oraz listy obecności stanowią integralną część protokołu.
2. Protokół i uchwały walnego zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad walnego zgromadzenia przechowuje zarząd spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

§ 38

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymywanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżaniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 39

1. W walnym zgromadzeniu lub jego częściach mają prawo brać udział wszyscy członkowie spółdzielni.
2. Członek spółdzielni może brać udział tylko w jednej części walnego zgromadzenia, do której został przydzielony zgodnie z zasadami ustalonymi przez radę nadzorczą spółdzielni.
3. Każdemu członkowi spółdzielni obecnemu na walnym zgromadzeniu przysługuje tylko jeden głos na właściwej dla niego części walnego zgromadzenia.
4. Pracownicy spółdzielni wydają członkom przybyłym na obrady danej części walnego zgromadzenia mandaty służące do głosowania, po zweryfikowaniu tożsamości osoby przybyłej na podstawie przedstawionego dokumentu tożsamości oraz jej przynależności na danej części walnego zgromadzenia.

§ 40

1. Walne zgromadzenie (każda z części walnego zgromadzenia) wybiera spośród obecnych członków, w zależności od potrzeb i porządku obrad następujące Komisje:
   1) mandatowo – skrutacyjną;
   2) uchwał i wniosków;
   3) wyborczą;
   4) inne w miarę potrzeb.
2. Zadaniem Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej jest:
   1) sprawdzenie dokumentów dotyczących zwołania walnego zgromadzenia – zawiadomienia, czynności o których mowa w § 39 ust. 4 statutu i ilości wydanych mandatów oraz przedstawienie walnemu zgromadzeniu lub jego części odpowiedniego sprawozdania i wniosków w tej sprawie;
   2) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków i pełnomocników obecnych na danej części walnego zgromadzenia;
   3) ustalanie wyników głosowań jawnych odbywanych w trakcie obrad poszczególnych części;
   4) przeprowadzenie głosowań tajnych i tajnych wyborów;
   5) przekazywanie oddanych głosów na kartach do głosowań danej części walnego zgromadzenia przewodniczącemu, w opieczętowanej zamkniętej kopercie, która przekazywana jest zarządowi do depozytu.

3. Zadaniem Komisji Uchwał i Wniosków jest:
   1) przedstawienie walnemu zgromadzeniu projektów uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad oraz przedstawienie wniosków zgłoszonych przez członków i złożonych na piśmie w trakcie trwania walnego zgromadzenia.
4. Zadaniem Komisji Wyborczej jest sprawdzenie prawidłowości przygotowanych kart wyborczych, zgłoszeń poszczególnych kandydatów i przedstawienie krótkiej charakterystyki kandydatów zgłoszonych na członków rRady nadzorczej.
5. Komisje w składzie 3 osobowym wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Wszystkie Komisje poszczególnych części ze swoich czynności sporządzają protokóły, które po zakończeniu każdej części zgromadzenia przekazują zarządowi.

4.1.1 Tryb prowadzenia obrad walnego zgromadzenia.

§ 41

1. Obrady walnego zgromadzenia prowadzi przewodniczący danej części zgromadzenia lub jego zastępca. Każdą sprawę zamieszczoną w porządku obrad referuje członek zarządu, członek rady nadzorczej lub pracownik spółdzielni. Po zreferowaniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się.
   Zabierający głos w dyskusji powinien podać imię i nazwisko oraz numer mandatu.
   Za zgodą większości członków biorących udział w zgromadzeniu dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. Poza kolejnością przewodniczący zgromadzenia może udzielić głosu członkom rady nadzorczej, zarządu, referentowi sprawy oraz innym zaproszonym osobom.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już występowała.
4. W sprawach formalnych dot. sposobu obradowania tylko danej części walnego zgromadzenia przewodniczący udziela głosu poza kolejnością, a wnioski w tych sprawach poddaje się pod głosowanie przed innymi wnioskami.
5. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania danej części walnego zgromadzenia, a w szczególności dotyczące:
   1) głosowania bez dyskusji;
   2) przerwania dyskusji;

3) zamknięcia listy mówców;
4) ograniczenia czasu przemówień;
5) zarządzenia przerw w obradach;
6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

6. W dyskusji nad wnioskiem w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za" i jeden „przeciw".
7. Wystąpienia w dyskusji nie powinny trwać dłużej niż 3 minuty.
8. Przewodniczący zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę mówcy, którego wypowiedź odbiega od tematu dyskusji lub przekracza ustalony czas wystąpienia, a w przypadku nie zastosowania się do uwag przewodniczącego – odebrać głos mówcy.
9. Przewodniczący zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji Uchwał i Wniosków w ustalonym czasie.

§ 42

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu odpowiedzi referenta przewodniczący danej części walnego zgromadzenia poddaje wnioski pod głosowanie. Wnioski najdalej idące są głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący danej części walnego zgromadzenia podaje do wiadomości, jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania.
3. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.

§ 43

1. W terminie 7 dni od dnia zakończenia obrad ostatniej części walnego zgromadzenia przewodniczący i sekretarze Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych wszystkich części walnego zgromadzenia, ustalają na podstawie sporządzonych protokółów ze wszystkich części obrad walnego zgromadzenia, zbiorcze wyniki głosowań nad poszczególnymi uchwałami i sporządzają wspólny protokół wskazujący ostateczne wyniki głosowania całego walnego zgromadzenia, który jest podstawą do stwierdzenia, że dana uchwała została przyjęta.
2. Wspólny protokół z ostatecznymi wynikami głosowań przekazywany jest zarządowi.
3. Każdy członek spółdzielni ma prawo zapoznać się z wynikami głosowania nad poszczególnymi uchwałami, po upływie terminu wskazanego powyżej, oraz z protokołami komisji, w siedzibie spółdzielni.
4. Zarząd, w przypadku, gdy nie narusza to powszechnie obowiązujących przepisów prawa, wywiesza w siedzibie spółdzielni ogłoszenie o uchwałach podjętych na ostatnim walnym zgromadzeniu.

5. O terminie, czasie i miejscu posiedzenia przewodniczących i sekretarzy wszystkich części walnego zgromadzenia oraz Komisji Mandatowo – Skrutacyjnych wszystkich części zawiadamia na piśmie zarząd.

4.1.2 Wybory.

§ 44

1. Kandydaci na członków rady nadzorczej zgłaszani są spośród członków spółdzielni przez członków spółdzielni. Kandydatury zgłaszane są w formie pisemnej do siedziby spółdzielni w terminie podanym w zawiadomieniu o zwołaniu walnego zgromadzenia lub jego części, nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zgłoszenie kandydata powinno być poświadczone własnoręcznym czytelnym podpisem z krótką charakterystyką kandydata i dołączonym pisemnym oświadczeniem kandydata o zgodzie na kandydowanie.
2. Wybory członków rady nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, na kartach do głosowania zaopatrzonych w pieczęć spółdzielni, w których poszczególne kandydatury podawane są w rozbiciu na grupy odpowiadające częściom walnego zgromadzenia właściwym dla danego kandydata, w kolejności alfabetycznej.
3. Na członków rady nadzorczej wybrani zostaną ci kandydaci, którzy otrzymali największą ilość głosów wszystkich członków spółdzielni biorących udział w obradach wszystkich części walnego zgromadzenia.
4. W skład rady nadzorczej spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.
5. Kandydaci na członków rady nadzorczej są obecni na wszystkich częściach walnego zgromadzenia. Prezentują swoją koncepcję pracy w radzie nadzorczej i odpowiadają na pytania zadawane przez obecnych na walnym zgromadzeniu członków spółdzielni przed głosowaniem.

§ 45

1. Wybory do rady nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w sposób określony w § 44 ust. 2 statutu.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest ważny, jeśli liczba nieskreślonych nazwisk kandydatów jest mniejsza lub równa liczbie nieobsadzonych mandatów w radzie nadzorczej.
5. Głos jest nieważny, jeśli liczba nieskreślonych nazwisk kandydatów jest większa od liczby nieobsadzonych mandatów w radzie nadzorczej.
6. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów obliczają poszczególne Komisje Mandatowo – Skrutacyjne poszczególnych części walnego zgromadzenia. Do ustalenia ostatecznych wyników wyborów odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 44 statutu.
7. W przypadku uzyskania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów po zsumowaniu wyników głosowania wszystkich części walnego zgromadzenia, a nie jest możliwe aby wszyscy kandydaci z równą liczbą głosów weszli do rady ze względu na ograniczoną statutowo liczbę jej członków, ilość członków ulega stosownemu obniżeniu, a żaden z kandydatów którzy otrzymali tę samą liczbę głosów nie wchodzi do rady nadzorczej.

§ 46

1. Walne zgromadzenie może zgodnie z § 53 ust. 1 pkt 1 statutu odwołać członka rady nadzorczej, który:
   1) uchyla się od uczestnictwa w pracach rady nadzorczej;
   2) swoim postępowaniem rażąco narusza postanowienia statutu, regulaminów spółdzielni i uchwał oraz zasady współżycia społecznego pod warunkiem umieszczenia sprawy odwołania w porządku obrad.

   Wniosek o odwołanie powinien być zgłoszony i uzasadniony na piśmie. Brak takiego uzasadnienia jest podstawą do oddalenia wniosku bez głosowania nad odwołaniem.
2. Głosowanie w sprawie odwołania członka rady nadzorczej przeprowadza się poprzez złożenie odpowiednich kart do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.

§ 47

Wybory delegatów na zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona i delegatów na zjazdy spółdzielcze odbywają się w głosowaniu jawnym spośród członków zarządu lub prezydium rady nadzorczej.

4.2. Rada Nadzorcza.

§ 48

1. Rada nadzorcza działa w imieniu i na rzecz członków spółdzielni.
2. Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.

§ 49

1. W skład rady nadzorczej wchodzi od 9 do 11 członków wybieranych spośród członków spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady nadzorczej może być wybrana osoba wskazana przez tę osobę prawną.

§ 50

Członków rady nadzorczej wybiera w głosowaniu tajnym walne zgromadzenie spośród członków spółdzielni z uwzględnieniem postanowień § 44 i 45 statutu.

§ 51

1. Członkom rady nadzorczej za ich udział w posiedzeniach przysługuje wynagrodzenie, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu stanowiącego 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla członków prezydium rady nadzorczej i 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków rady nadzorczej, bez względu na ilość odbytych posiedzeń.
2. Członek rady nadzorczej, który chce pełnić swoją funkcję społecznie zgodnie z art. 8^2 ustęp 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych składa na piśmie do zarządu spółdzielni stosowne oświadczenie.

§ 52

1. Kadencja rady nadzorczej trwa 3 lata i rozpoczyna się od walnego zgromadzenia, na którym została wybrana, a kończy się wraz z wyborem nowego składu rady na walnym zgromadzeniu odbytym po 3 latach.
2. Po odbyciu dwóch kolejno po sobie następujących kadencjach członek rady nadzorczej może być wybrany ponownie po przerwie, co najmniej jednej pełnej kadencji.
3. Członek rady nadzorczej, który utracił mandat na skutek odwołania go przez walne zgromadzenie może ponownie kandydować do rady nadzorczej po upływie dwóch pełnych kadencji następujących po zakończeniu kadencji, w czasie, której został odwołany.

§ 53

1. Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
   1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru;
   2) zrzeczenia się mandatu na piśmie;
   3) ustania członkostwa;

4) utraty prawa do lokalu w spółdzielni (np. sprzedaż, darowizna, podział majątku, dział spadku, itp.)

2. Na miejsce członka rady nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji członek, który w wyborach do rady na tą kadencję otrzymał spośród kandydatów największą w kolejności liczbę głosów.

§ 54

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:
   1) uchwalanie planów gospodarczych;
   2) nadzór i kontrola działalności spółdzielni poprzez:
      a) badanie okresowych sprawozdań finansowych;
      b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członków;
      c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i poszczególnych członków;
      d) wydawanie zaleceń pokontrolnych zarządowi i kontrola ich wykonania.
   3) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego oraz zlecanie lustracji spółdzielni;
   4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
   5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni;
   6) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu;
   7) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego;
   8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią, a członkiem zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej, przez nią upoważnionych;
   9) uchwalanie:
      a) regulaminu wynagradzania i premiowania członków zarządu;
      b) regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w SM „CENTRUM";
      c) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale w SM „CENTRUM";
      d) regulaminu przetargu na nabycie prawa odrębnej własności do lokalu w SM „CENTRUM" w Lublinie;

e) regulaminu przyjęć w poczet członków, przydziału i zamiany mieszkań w SM „CENTRUM";
f) regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw i konserwacji wewnątrz lokali;
g) regulaminu określającego zasady i terminy prac w zakresie przygotowania i realizacji rocznych planów remontów oraz zasady wyboru wykonawców na roboty remontowo – budowlane w zasobach SM „CENTRUM";
h) regulaminu określającego zasady gospodarki finansowej w SM „CENTRUM";
i) regulaminu najmu i dzierżawy obowiązującego w SM „CENTRUM";
j) regulaminu rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przeniesienia i ustanowienia własności odrębnej lokali;
k) regulaminu funduszu remontowego;
l) regulaminu windykacji należności i anulowania odsetek w SM „CENTRUM" w Lublinie
m) regulaminu określającego zasady finansowania i rozliczania inwestycji budowlanych w SM „CENTRUM" w Lublinie;
n) regulaminu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM" w Lublinie
o) uchwalanie innych regulaminów przewidzianych w statucie.

10) ustalanie sposobu podziału walnego zgromadzenia na części;
11) wybór i odwoływanie członków zarządu;
12) rozpatrywanie odwołań od decyzji zarządu;
13) zwoływanie walnego zgromadzenia na warunkach określonych w § 30 ust. 5 statutu;
14) podejmowanie uchwał w sprawach określonych w statucie;
15) ustalanie zasad rozliczania kosztów ogólnych spółdzielni;
16) ustalanie wysokości opłat za lokale posiadające spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności.

2. Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia.
3. Rada nadzorcza może żądać od zarządu i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku. Czynności kontrolne nie mogą naruszać przepisów o ochronie danych osobowych.

4. Rada nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności walnemu zgromadzeniu.

§ 55

1. Posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej, a w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej w celu jej ukonstytuowania się zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia lub jego ostatniej części w terminie 7 dni od daty zakończenia obrad walnego zgromadzenia, lub jego ostatniej części.
3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków rady nadzorczej lub na wniosek zarządu w terminie 14 dni od daty zgłoszenia wniosku.
4. O czasie, miejscu i porządku obrad rady nadzorczej zawiadamia się członków rady nadzorczej pisemnie, co najmniej na 5 dni przed terminem posiedzenia za wyjątkiem posiedzeń zwoływanych w trybie pilnym.
5. Rada nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom rady w formie pisemnej w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia.
6. Powyższy wymóg nie obowiązuje, jeżeli w posiedzeniu uczestniczą wszyscy członkowie rady i wszyscy przegłosowali zmianę porządku obrad. Sytuacja taka nie może zaistnieć jeśli rozszerzenie porządku obrad miałoby dotyczyć odwołania i wyboru członków prezydium rady lub zarządu.
7. Uchwały rady nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności, co najmniej połowy składu rady nadzorczej za wyjątkiem odwołania członka zarządu.
8. Decyzje rady powinny mieć formę uchwał. W sprawach, w których rada wykonuje uprawnienia kontrolno – nadzorcze podejmuje ona uchwały w formie zaleceń kierowanych do zarządu spółdzielni. W sprawach niewymagających decyzji rada wyraża swoje stanowisko w formie opinii zapisanej do protokółu.
9. Podpisane przez przewodniczącego i sekretarza rady zalecenia i wnioski, wynikające z podjętych przez radę uchwał, przekazywane są zarządowi przez członka prezydium w formie pisemnej w terminie najdalej 3 dni od daty ich podjęcia.
10. Uchwały rady są ważne, jeżeli podjęte zostały przy obecności co najmniej połowy liczby członków rady nadzorczej, w tym przewodniczącego jego zastępcy lub sekretarza.
11. Członek rady nie godzący się z treścią uchwały podejmowanej przez radę nadzorczą może zgłosić ustnie lub na piśmie zdanie odrębne do tej uchwały.

Stosowny zapis o zgłoszeniu zdania odrębnego winien być odnotowany w protokole z zebrania rady nadzorczej.

§ 56

1. Rada nadzorcza w głosowaniu tajnym, wybiera ze swojego grona przewodniczącego, zastępcę i sekretarza oraz powołuje w trybie jawnym komisję rewizyjną i spraw członkowskich, oraz komisje gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W miarę potrzeb rada nadzorcza może powoływać również inne komisje w skład których mogą wchodzić członkowie spółdzielni niebędących członkami rady.
2. Przewodniczący rady nadzorczej, jego zastępca oraz sekretarz stanowią prezydium rady nadzorczej, które organizuje pracę rady.
3. Wybór i odwołanie członków prezydium rady są bezwzględnie dokonywane w głosowaniu tajnym z wymogiem obecności na posiedzeniu większości kwalifikowanej – 2/3 członków rady.
4. Prezydium i komisje rady nadzorczej maja charakter pomocniczy dla rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji, ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków organów spółdzielni czy jej służb etatowych.
5. Porządek obrad ustala przewodniczący rady w oparciu o plan pracy rady określony przez prezydium rady, wnioski członków rady oraz wnioski zarządu.
6. Każda komisja składa się z 3 osób powołanych przez radę nadzorczą spośród jej członków na okres trwania kadencji rady.
7. Rada może w każdej chwili dokonywać zmian w składzie prezydium i komisji.
8. Komisja dokonuje kontroli w pełnym składzie.

§ 57

1. Zadaniem prezydium rady jest organizowanie pracy rady, opracowywanie kwartalnych planów pracy rady i jej prezydium, przygotowanie niezbędnych materiałów na posiedzenia, koordynacja pracy komisji stałych, analiza wniosków komisji, przygotowanie pism, wniosków i odpowiedzi oraz prowadzenie niezbędnej dokumentacji. Obradom prezydium przewodniczy przewodniczący rady, a pod jego nieobecność zastępca przewodniczącego rady.
2. Do obowiązków prezydium należy w szczególności:
   1) opracowywanie planów pracy RN;
   2) koordynowanie działalności komisji RN;
   3) wykonywanie czynności zleconych przez RN,
   4) przygotowywanie posiedzeń RN;
   5) kontrola wykonania uchwał RN.

3. Z posiedzeń prezydium rady nadzorczej sporządza się protokoły, które podpisuje przewodniczący rady nadzorczej lub jego zastępca i sekretarz.
4. Rada wykonuje swe zadania w oparciu o kwartalne plany pracy. Projekt planu pracy opracowany przez prezydium wymaga uchwalenia przez radę nadzorczą.

§ 58

1. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem spraw, dla których ustawa lub Statut przewiduje głosowanie tajne.
2. Na żądanie 1/5 obecnych na posiedzeniu członków rady przewodniczący zarządza głosowanie tajne również w innych sprawach.
3. Tajne głosowanie przeprowadza wybrana spośród członków rady 2 osobowa komisja skrutacyjna, która ustala i ogłasza wyniki załączane do protokołu posiedzenia.
4. Członek rady nie uczestniczy w głosowaniu w sprawach wyłącznie jego dotyczących.

§ 59

1. Omawianie poszczególnych spraw objętych porządkiem obrad rady nadzorczej rozpoczyna się od przedstawienia przez wyznaczonych referentów tematu, następnie wyjaśnień udzielają członkowie zarządu, właściwe komisje rady nadzorczej lub rzeczoznawcy prezentują swoje opinie, po czym przewodniczący otwiera dyskusję udzielając uczestnikom posiedzenia głosu w kolejności zgłaszania się. Za zgodą obecnych członków rady nadzorczej dyskusja może być prowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
2. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłoszenia się.
   Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania.
3. Wnioski i oświadczenia do protokołu mogą być zgłaszane ustnie. Przewodniczący może zobowiązać wnioskodawcę lub dyskutanta do złożenia wniosku lub oświadczenia na piśmie.
4. Po wyczerpaniu dyskusji o ile temat obrad wymaga podjęcia uchwały, przewodniczący poddaje zgłoszone wnioski pod głosowanie.

§ 60

1. Z obrad rady nadzorczej spisuje się protokół, który po przyjęciu na kolejnym posiedzeniu rady podpisują: przewodniczący i sekretarz rady.
2. Przewodniczący i sekretarz rady podpisują również uchwały podjęte przez radę, oraz korespondencję wysyłaną w imieniu rady.

3. W razie przeszkody w podpisaniu dokumentów wymienionych w ust. 1 i 2 przez przewodniczącego lub sekretarza rady, do ich podpisania w imieniu przewodniczącego jest upoważniony jego zastępca, a w imieniu sekretarza rady inny członek rady, upoważniony przez radę.
4. Uchwały rady nadzorczej powinny być zaprotokołowane wraz z uzasadnieniem.
5. Protokoły posiedzeń rady przechowuje zarząd przez okres co najmniej 10 lat.
6. Protokół z posiedzenia rady powinien zawierać:
   1. numer kolejny, datę i miejsce posiedzenia;
   2. listę obecnych członków rady oraz osób zaproszonych uczestniczących w posiedzeniu, ich imiona i nazwiska oraz podpisy potwierdzające uczestnictwo;
   3. proponowany w zawiadomieniu i ostatecznie przyjęty porządek obrad;
   4. nazwiska referentów sprawy i dyskutantów;
   5. wnioski, pisma i oświadczenia członków rady, zgłaszane w trakcie obrad, w tym zdania odrębne obejmowane protokołem posiedzenia, które mogą też być składane przez członków rady na piśmie w formie załączników do protokołu;
   6. stwierdzenie podjęcia uchwał oraz ich treść i uzasadnienie;
   7. podpis przewodniczącego i sekretarza.
7. Wszystkie protokoły z posiedzeń rady nadzorczej wraz z pełną dokumentacją określoną w § 60 ust. 6 powinny być archiwizowane w dwóch kompletach, które są prowadzone równolegle przez sekretarza rady i zarząd spółdzielni.

§ 61

1. W posiedzeniach rady mają obowiązek brać udział wszyscy jej członkowie. Członkowie rady, którzy nie wzięli udziału w posiedzeniu, obowiązani są usprawiedliwić swoją nieobecność.
2. W posiedzeniach rady mogą uczestniczyć:
   1) członkowie zarządu;
   2) osoby zaproszone przez radę.

Ponadto w posiedzeniu rady mają prawo uczestniczyć członkowie spółdzielni, których odwołania lub wnioski są przedmiotem obrad rady, w punkcie ich dotyczącym.

§ 62

1. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Stałe komisje działają w oparciu o regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą i zgodnie z ustalonym przez siebie planem pracy, a inne komisje w oparciu o uchwałę rady o ich powołaniu i w zakresie ustalonym w uchwale.

3. Sprawozdania i wnioski poszczególne komisje przedkładają radzie nadzorczej.
4. Wnioski komisji mają charakter opiniodawczy przy podejmowaniu uchwał przez radę.

4.3. Zarząd.

§ 63

1. Zarząd składa się z 2 (dwóch) osób, tj. prezesa i jego zastępcy wybranych przez radę nadzorczą, która określa warunki wyboru i kwalifikacje, jakim powinni odpowiadać kandydaci na te stanowiska.
2. Z członkami zarządu, o których mowa w ust. 1 rada nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę.
3. Rada nadzorcza może odwołać uchwałą członka zarządu w każdym czasie, podjętą bezwzględną większością głosów (50%+1), przy obecności co najmniej 9 członków rady. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Wybór i odwołanie członków zarządu są bezwzględnie dokonywane w głosowaniu tajnym.
5. Odwołanie członka zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. Członek zarządu będący jednocześnie członkiem spółdzielni bierze udział w walnym zgromadzeniu, ale nie uczestniczy w głosowaniu w sprawach wyłącznie jego dotyczących i dotyczących działalności zarządu.

§ 64

1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów spółdzielni, a w szczególności:
   1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do spółdzielni oraz zawieranie umów o ustanawianie praw do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży;
   2) sporządzanie projektów planów gospodarczych;
   3) prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
   4) zabezpieczenie majątku spółdzielni;

5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu;
6) zwoływanie walnego zgromadzenia i jego poszczególnych części;
7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań na warunkach określonych przez walne zgromadzenie;
8) udzielanie pełnomocnictw za zgodą rady nadzorczej z wyjątkiem pełnomocnictw dla adwokatów i radców prawnych mających reprezentować Spółdzielnię przed sądem i w postępowaniu administracyjnym;
9) wynajmowanie lokali mieszkalnych użytkowych i garaży;
10) nabywanie i zbywanie środków trwałych, których nabycie lub zbycie nie jest zastrzeżone do decyzji innych organów spółdzielni;
11) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i jednostkami administracji państwowej, oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.

3. Zarząd składa ze swej działalności sprawozdania radzie nadzorczej oraz walnemu zgromadzeniu lub jego poszczególnym częściom.

§ 65

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu.
2. Posiedzenia zarządu zwołuje Prezes Zarządu w miarę potrzeby jednak nie rzadziej niż raz na miesiąc, a w razie jego nieobecności Zastępca Prezesa.
3. Za prawidłowe przygotowanie materiałów, które mają być przedmiotem obrad odpowiada właściwy członek zarządu.

§ 66

1. Oświadczenie woli za spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych, za zgodą rady nadzorczej.
3. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni swoje podpisy zamieszczają osoby upoważnione do ich składania.

4. Oświadczenie pisemne skierowane do spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem spółdzielni.

§ 67

1. Uchwały i decyzje zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W razie równej ilości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu.
   Do ważności podejmowanych uchwał i decyzji konieczna jest obecność Prezesa Zarządu lub jego zastępcy i osoby upoważnionej przez zarząd (pełnomocnika).
2. W sprawach wyjątkowo pilnych o ile natychmiastowe zwołanie posiedzenia zarządu jest niemożliwe, wiążące decyzje członków zarządu mogą być podjęte w drodze uzgodnień ustnych, a następnie potwierdzone na piśmie.
3. Członkowie zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
4. W posiedzeniach zarządu mogą brać udział z głosem doradczym upoważnieni przez radę nadzorczą – członkowie rady nadzorczej, pracownicy spółdzielni, których wnioski lub sprawy są przedmiotem posiedzenia oraz inne zaproszone osoby.

§ 68

1. Posiedzenia zarządu są protokołowane.
2. Protokóły powinny zawierać: datę posiedzenia, nazwiska osób uczestniczących w posiedzeniu, zapisy dotyczące rozpatrywanych spraw oraz podejmowanych uchwał i decyzji.
   Podjęte uchwały, plany, sprawozdania, wnioski i inne materiały będące przedmiotem obrad stanowią integralną część protokółu.
3. Protokóły podpisują członkowie zarządu obecni na danym posiedzeniu, główna księgowa i protokolant.

§ 69

1. W okresie między posiedzeniami zarządu ogólne kierownictwo, nadzór i kontrola całokształtu bieżącej działalności spółdzielni należy do Prezesa Zarządu, który w zakresie niezastrzeżonym do kolegialnych decyzji podejmuje decyzje niezbędne dla właściwego wykonania tych zadań.
2. Prezesowi Zarządu w wykonaniu funkcji, o których mowa w ust. 1 podporządkowani są pozostali członkowie zarządu.

§ 70

1. Do zakresu czynności Prezesa Zarządu należy w szczególności:

1) koordynowanie i nadzorowanie pracy członków zarządu;
2) reprezentowanie zarządu wobec pozostałych organów spółdzielni;
3) informowanie na bieżąco członków zarządu o ważniejszych zagadnieniach wynikających z reprezentowania spółdzielni;
4) wydawanie koniecznych zarządzeń i decyzji niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania spółdzielni;
5) koordynowanie i nadzór nad pracą podległych pracowników zgodnie ze strukturą organizacyjną i Kodeksem Pracy;
6) współpraca z organami samorządu terytorialnego.

2. Do zakresu czynności Zastępcy Prezesa Zarządu należy:
   1) czynny udział w pracach zarządu;
   2) koordynowanie i nadzór nad pracą działu technicznego, a w szczególności:
      a) nad bieżącą eksploatacją i funkcjonowaniem zasobów SM „CENTRUM";
      b) prowadzenie właściwej gospodarki remontowej;
   3) współpraca z organami samorządu terytorialnego w zakresie przewidzianym przez prawo budowlane.
3. W przypadku czasowej nieobecności Prezesa Zarządu jego funkcję pełni zastępca Prezesa Zarządu lub osoba upoważniona przez zarząd (pełnomocnik).

§ 71

Zarząd zobowiązany jest uczestniczyć – na zaproszenie rady nadzorczej – w jej posiedzeniach oraz udzielać potrzebnych wyjaśnień i przedstawiać żądane materiały.

§ 72

1. Bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni kieruje w ramach uchwał zarządu – Prezes Zarządu.
2. Prezes jako osoba kierująca bieżącą działalnością spółdzielni dokonuje czynności w sprawach z zakresu prawa pracy za spółdzielnię w rozumieniu art. 3^1 § 1 Kodeksu pracy.
   Ponadto do jego kompetencji należy podejmowanie decyzji w sprawach związanych z kierowaniem całokształtem bieżącej działalności spółdzielni, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych do kolegialnej decyzji zarządu, o których mowa w § 64 statutu.
3. Postanowienia ust. 2 nie wyłączają uprawnień zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności spółdzielni.

§ 73

1. Przekazanie przez ustępujący zarząd lub członka zarządu czynności nowemu zarządowi lub członkowi zarządu następuje protokółem zdawczo – odbiorczym przy udziale przedstawiciela rady nadzorczej.
2. Protokół zdawczo – odbiorczy powinien zawierać wykazy przekazywanych akt, dokumentów, spraw do załatwienia, itp.
3. Protokół zdawczo – odbiorczy powinien być sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach. Protokóły podpisane przez osoby uczestniczące w czynnościach przekazywania otrzymują: przekazujący i przyjmujący, a jeden egzemplarz protokołu pozostaje w aktach spółdzielni.

4.4. Przepisy wspólne dla rady nadzorczej i zarządu.

§ 74

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i zarządu.
2. W razie konieczności rada nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy. W tym wypadku członkostwo w radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie rady nadzorczej i zarządu oraz osoby pozostające z członkami rady nadzorczej i członkami zarządu w związku małżeńskim nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu.
4. W przypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
5. Decyzję o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka rady podejmuje najbliższe walne zgromadzenie.

§ 75

1. W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

2. W czasie dokonywania wyborów do rady nadzorczej i zarządu, kandydaci zobowiązani są do złożenia oświadczenia dotyczącego posiadania biernego prawa wyborczego tj., że spełniają warunki określone w § 74, ust. 3, oraz określone w § 75 ust. 1.

§ 76

1. Członek zarządu i rady nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu.
2. Do odpowiedzialności członków rady nadzorczej i zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członka rady nadzorczej lub zarządu niezatrudnionego w spółdzielni kwotę trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w spółdzielni za ostatni kwartał.

5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.

§ 77

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału w nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 78

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie Spółdzielni
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione 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 małżonków.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
8. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności lokali.
9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni – osoby prawnej.
10. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
11. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
12. 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.

§ 79

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

§ 80

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu 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 § 130 statutu.

§ 81

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Nie narusza to uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
2. Małżonek o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 82

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Osobą bliską jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
3. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub w przydziale lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 2 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa § 130 statutu.

§ 83

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku:
   1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom;
   2) orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu.
2. Spółdzielnia reprezentowana przez zarząd może wystąpić do sądu z żądaniem orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku:
   1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 130 statutu za okres co najmniej 6 miesięcy;
   2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo;
   3) niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 130 statutu nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. 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.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 3 i 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 84

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 2, oraz zgłoszenia do Spółdzielni roszczenia o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przez osobę, o której mowa w § 87 ust. 1 statutu ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonym przez radę nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 82 ust. 2 spółdzielnia, ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, w gablotach budynków wielolokalowych oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
   1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
   2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 85

Wynagrodzenie notariusza za ogól czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 86

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu w przypadkach o których mowa w § 84 statutu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w § art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przez wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu rozumie się wartość rynkową pomniejszoną o:
   1) opłaty za używanie lokalu łącznie z odsetkami;
   2) koszty procesu;

3) koszty windykacji należności spółdzielni mieszkaniowej niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło;
4) należności za odpłatne usługi wykonywane przez spółdzielnię mieszkaniową;
5) koszty egzekucji komorniczych;
6) koszty wyceny wartości rynkowej lokalu, jeśli wycenę zleciła spółdzielnia.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
   1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
   2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 130 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
5. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
6. Przez określone w ust. 5 wniesienie wkładu mieszkaniowego rozumie się również przedstawienie przez zobowiązanego rozliczenia z wszystkimi uprawnionymi do zwrotu wkładu określonymi w ust. 1.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części jest opróżnienie lokalu.

§ 87

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 88

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

5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.

§ 89

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Zbycie prawa do części lokalu jest niedopuszczalne chyba, że zbywana część odpowiada kryteriom samodzielnego lokalu zgodnie przepisami szczególnymi.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 90

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

§ 91

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.

§ 92

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1^1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio tj. spółdzielnia może żądać w trybie procesu sądowego sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 93

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust.1, spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 89 ust. 4 i 5statutu.

§ 94

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy § 93 ust. 2.

§ 95

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

§ 96

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

5.3. Prawo odrębnej własności lokalu.

§ 97

Przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 98

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 wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

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

§ 99

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 100

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 38 ust. 1-3 i 6-9 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 101

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu na podstawie art. 16 ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali lokali oraz przepisów KPC o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

5.4. Najem lokalu.

§ 102

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe oraz garaże stanowiące jej własność.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale, o których mowa w ust. 1 członkom spółdzielni i osobom niebędącym członkami spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu przy równoważnych cenowo ofertach przysługuje członkom spółdzielni.
4. Tryb wynajmowania lokali określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
5. Najemca lokalu nie może być członkiem spółdzielni z tytułu najmu lokalu.

§ 103

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe lub garaże wolne w sensie prawnym.
2. Wybór najemców lokali użytkowych następuje według zasad określonych przez radę nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa rada nadzorcza.

6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW.

6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków.

§ 104

Do odzyskanego przez spółdzielnię lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym, spółdzielnia ustanawia tytuł prawny w drodze przetargu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

6.2. Zamiana lokali.

§ 105

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

§ 106

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

§ 107

1. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący

własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany spółdzielczej lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.

§ 108

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

7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW.

7.1. Wkłady mieszkaniowe.

§ 109

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

7.2. Wkłady budowlane.

§ 110

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 111

Członek ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.

§ 112

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by spółdzielnia przekształciła dotychczasowe prawo na prawo odrębnej własności lokalu.

§ 113

Osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniona do żądania by spółdzielnia przeniosła na nią prawo odrębnej własności lokalu.

§ 114

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o przeniesienie własności lokalu w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 115

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

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

§ 116

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Spłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 niniejszego paragrafu, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie nieprzekraczającym 30 dni, licząc od dnia podpisania przez członka warunków finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 117

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu jeżeli brak jest osób uprawnionych, małżonka, dzieci i innych osób bliskich zamieszkałych razem z byłym członkiem, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku nie stosuje się zapisów § 86 ust. 7, 8 i 9 statutu dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

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

§ 118

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
   1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
   2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
   3. spłaty zobowiązania z tytułu kosztu zakupu gruntu.
2. Spłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 niniejszego paragrafu, wyliczone przez spółdzielnię członek spółdzielni obowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie 30 dni, licząc od dnia podpisania warunków finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 119

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

§ 120

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

§ 121

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa, staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 z późn. zmianami).

8.3. Przekształcenie najmu lokalu.

§ 122

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

9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 123

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§ 124

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez walne zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody walnego zgromadzenia.

§ 125

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

§ 126

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
   1. fundusz udziałowy;
   2. fundusz zasobowy;
   3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
   4. fundusz remontowy;
   5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
   6. inne fundusze utworzone odpowiednio do potrzeb spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
3. Gospodarowanie zakładowym funduszem świadczeń socjalnych prowadzone jest na zasadzie odrębnych przepisów.
4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

§ 127

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 128

1. Nadwyżkę bilansową spółdzielni przeznacza się na cele określone uchwałą walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe.

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

§ 129

Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

10. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 130

1. Za używanie lokali członkowie wnoszą do spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i trzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5 niniejszego paragrafu solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędących członkami spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 6 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.
9. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
10. Opłaty, o których mowa w pkt. 1-5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
11. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 2-5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. 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. 2-5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
13. Członkowie spółdzielni, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zamiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

§ 131

1. Opłaty, o których mowa w § 130 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry, do dnia 10 - go każdego miesiąca.
2. Od nie wpłaconych w terminie należności spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki. Szczegółowe zasady rozliczania odsetek ustala rada nadzorcza.

3. Zarząd na żądanie członka jest zobowiązany przedstawić szczegółowe zasady rozliczania kosztów składających się na ponoszone przez niego opłaty.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od spółdzielni z opłat za używanie lokali, bez zgody spółdzielni.
5. Spółdzielnia dla celów windykacji prowadzi rejestr dłużników.

§ 132

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

§ 133

Zarząd na pisemny wniosek członka spółdzielni może uwzględnić jego trudną przejściową sytuację i odstąpić od egzekwowania odsetek za zwłokę w opłatach, zmniejszyć ich wielkość lub rozłożyć na raty po uregulowaniu przez członka zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

11. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.

§ 134

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
2. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa rada nadzorcza.

12. LUSTRACJA.

§ 135

Spółdzielnia jest zobowiązana przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności jej działania.

§ 136

Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może

być przeprowadzona na żądanie walnego zgromadzenia, rady nadzorczej lub 1/5 członków spółdzielni.

§ 137

1. Protokół z czynności lustracyjnych ma moc dokumentu urzędowego. Zarząd spółdzielni obowiązany jest na żądanie członka spółdzielni udostępnić mu protokół lustracyjny do wglądu.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji rada nadzorcza przedstawia na najbliższym walnym zgromadzeniu wraz z informacją o sposobie wykonania zaleceń polustracyjnych przez właściwe organy spółdzielni.

13. RZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 138

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 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:
   1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
   2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 3 miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez walne zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 3.
5. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego od 31.12.2007 roku.
6. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 3.

7. Właściciele lokali nie są uprawnienie do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 139

1. 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.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 jest zawarta w formie pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.
4. Nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa w uchwałach Zarząd.

§ 140

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 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. 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. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. 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 art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. la, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

§141

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24^1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przez czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zakresie ust 2 rozumie się wyłącznie:
   1) dysponowanie nieruchomością na cele budowlane;
   2) zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
   3) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
   4) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
   5) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.
4. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24^1 i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
5. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
6. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
7. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 142

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

§ 143

W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu lub garażu przed 24 kwietnia 2001 r. rozliczeń z tego tytułu dokonuje się według zasad obowiązujących w spółdzielni przed tą datą.

§ 144

1. Zachowują moc prawa nabyte lub zobowiązania powstałe przed wejściem w życie niniejszego statutu.
2. Do przeniesienia obciążenia i zmiany treści oraz zniesienia tych praw i zobowiązań (ust.1) od chwili wejścia w życie niniejszego statutu mają zastosowanie jego postanowienia oraz przepisy ustaw odnoszących się do Spółdzielni.

§ 145

W sprawach nieuregulowanych statutem mają zastosowanie przepisy ustaw:

1. ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2017 r., poz. 1560 z późn. zm.);
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.);
3. ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm.)

§ 146

Niniejszy Statut został uchwalony przez walne zgromadzenie SM „CENTRUM" odbyte w dniu **.....05.2018r** uchwałą **nr .../2018** i wchodzi w życie od dnia jego zarejestrowania przez Sąd Rejonowy.

Sekretarz
walnego zgromadzenia

.....
czytelny podpis

Przewodniczący
walnego zgromadzenia

.....
czytelny podpis

SPIS TREŚCI: STRONA

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ---- 2
2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI ---- 3
2.1. Członkostwo w spółdzielni ---- 3
2.1.1. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy-- 3
2.1.2. Członkostwo osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu ---- 5
2.2. Rejestr członków ---- 7
2.3. Ustanie członkostwa ---- 7
2.3.1. Wystąpienie za wypowiedzeniem ---- 7
2.3.2. Skreślenie członka ---- 8
2.3.3. Ustanie członkostwa z mocy prawa ---- 8
2.4. Prawa członków ---- 9
2.5. Obowiązki członków---- 11
2.6. Wpisowe i udziały---- 12
3. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE ---- 12
4. ORGANY SPÓŁDZIELNI---- 14
4.1. Walne zgromadzenie---- 14
4.1.1. Tryb prowadzenia obrad walnego zgromadzenia---- 23
4.1.2. Wybory ---- 25
4.2. Rada nadzorcza ---- 26
4.3. Zarząd ---- 34
4.4. Przepisy wspólne dla rady nadzorczej i zarządu---- 38
5. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI---- 39
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego---- 39
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu ---- 45
5.3. Prawo odrębnej własności lokalu ---- 47
5.4. Najem lokalu ---- 48
6. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW ---- 49
6.1. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków ---- 49
6.2. Zamiana lokali ---- 49
7. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW---- 50
7.1. Wkłady mieszkaniowe---- 50
7.2. Wkłady budowlane---- 50
8. PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI---- 51
8.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ---- 51
8.2.Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu ---- 52
8.3. Przekształcenie najmu lokalu---- 53
9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI---- 54
10.OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI---- 55
11. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA ---- 57
12. LUSTRACJA---- 57
13. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE---- 58