

STATUT SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ARBUZOWA”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE: NAZWA, SIEDZIBA I CEL DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ARBUZOWA”, zwana dalej Spółdzielnią lub SM „ARBUZOWA”.
2. Siedzibą i terenem działania Spółdzielni jest m.st. Warszawa.
3. Spółdzielnia została powołana na czas nieokreślony.

§ 2

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin (w tym kulturalnych, oświatowo – edukacyjnych, rekreacyjnych), poprzez utrzymywanie zasobów Spółdzielni, w tym lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i terenu w dobrym stanie technicznym i użytkowym oraz poprzez realizację koniecznych wewnętrznych inwestycji w infrastrukturę osiedla.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) prowadzenie należycie eksploatacji posiadanych zasobów,
 - b) wynajmowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych osobom fizycznym i prawnym,
 - c) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność, własność jej członków oraz własność innych osób posiadających lokale w nieruchomościach Spółdzielni.
 - d) prowadzenie koniecznych inwestycji w infrastrukturę niezbędnych dla poprawy warunków bytowania, komunikacji, zaopatrzenia w media, wygody i bezpieczeństwa mieszkańców.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność kulturalną, oświatowo – edukacyjną, rekreacyjną.
4. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celów określonych w ust.1 po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie.

II. ZASADY CZŁONKOSTWA W SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.

3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
5. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni i nie jest zobowiązana do składania deklaracji, o której mowa w § 5 ust. 2.
6. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa 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 ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.
7. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, garażu lub do garażu wolnostojącego.

§ 4

1. Członek Spółdzielni o ograniczonej zdolności do czynności prawnej lub niemający tej zdolności nie może być członkiem organów Spółdzielni.
2. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat za lokal, datę przyjęcia w poczet członków oraz daty powstania i ustania członkostwa. Dane o miejscu zamieszkania podlegają ochronie zgodnie z Ustawą o ochronie danych osobowych.

§ 5

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:

- a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- b) nabycia ekspektatywy własności;
- c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
- e) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a 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 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f;

- f) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 o spółdzielniach mieszkaniowych, a 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.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków osoby, o której mowa w § 3 ust. 4 jest złożenie deklaracji zawierającej: imię i nazwisko, adres oraz PESEL a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę, numer KRS oraz podpis.
 3. Przyjęcia w poczet członków osoby, o której mowa w ust. 2 dokonuje Zarząd podejmując uchwałę.
 4. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu, z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
 5. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osoby, o której mowa w § 3 ust. 4, jeżeli złoży deklarację o przyjęcie w poczet członków.
 6. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia do Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O treści uchwały zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 2 tygodni od dnia jej podjęcia.

§ 6

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

- 1) użytkowania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w tym garażu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
- 2) do ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu i lokalu użytkowego - w tym garażu,
- 3) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 4) żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu użytkowego w tym także garażu, do którego to lokalu przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo,
- 5) do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni (w tym ogólnodostępnych miejsc parkingowych) oraz korzystania z lokalu i miejsc parkingowych w sposób określony w regulaminach uchwalonych na podstawie Statutu Spółdzielni,
- 6) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
- 7) do udziału z głosem decydującym w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia,
- 8) żądania zwołania w trybie określonym w Statucie Walnego Zgromadzenia,
- 9) żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia określonych spraw i projektów uchwał, a także zgłaszania poprawek do projektów uchwał,
- 10) odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni lub ich zaskarżenia do Sądu,
- 11) wyborcze czynne i bierne, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
- 12) do zaznajamiania się w siedzibie Spółdzielni z dokumentami wskazanymi w Statucie, których odpisy lub kopie może otrzymać, a ponadto z:
 - a) rejestrem członków Spółdzielni,
 - b) własnymi aktami członkowskimi,
 - c) innymi dokumentami dotyczącymi działalności Spółdzielni przy zachowaniu ograniczeń

wynikających z postanowień Statutu ,

- 13) otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej,
 - 14) 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; koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
 - 15) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutem Spółdzielni,
 - 16) osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania. Z tego prawa członek Spółdzielni może też korzystać poprzez swego pełnomocnika,
 - 17) uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach gospodarczych i ekonomicznych oraz zamierzeniach,
 - 18) otrzymania uzasadnienia każdorazowej zmiany wysokości opłat za zajmowany lokal, o której winien być powiadomiony na czternaście dni przed terminem poprzedzającym tę zmianę,
 - 19) żądania kalkulacji i kwestionowania wysokości opłat za użytkowanie lokalu oraz prawo zaskarżania do sądu wysokości opłat za użytkowanie lokalu oraz w przypadku zaskarżenia wysokości opłaty do Sądu, członek ma prawo do ponoszenia opłaty w dotychczasowej wysokości,
 - 20) do ujawniania w księdze wieczystej posiadanego przez niego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego w tym garażu i prawa odrębnej własności lokali,
 - 21) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz lokalu o wyodrębnionej własności,
 - 22) rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne,
 - 23) do uzyskiwania zaświadczeń o stanie i wielkości zajmowanego lokalu,
 - 24) do ulepszenia lokalu z zastosowaniem przepisów Prawa Budowlanego (w tym obowiązku uzyskania wymaganych zezwoleń) po powiadomieniu Spółdzielni,
 - 25) do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 26) do korzystania z innych praw określonych w Statucie.
2. Członek zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza Spółdzielni wykaz dokumentów lub interesujących go spraw, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż siedem 14 dni.
 3. Prawo członka do wglądu w dokumenty Spółdzielni, z których może robić notatki i odpisy we własnym zakresie, nie umożliwia wydania członkowi kopii tych dokumentów. Wydanie kopii tych dokumentów może nastąpić po pisemnym uzasadnieniu oraz przy zachowaniu ograniczeń zapisanych w Statucie i uiszczeniu należnej opłaty ustalonej przez Radę Nadzorczą.

§ 7

1. Członek obowiązany jest:

- 1) *skreślony*;
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności swojego lokalu przewidziane w przepisach prawnych dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 3) uiszczać opłaty co miesiąc z góry do dziesiątego dnia miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu lub miejsca parkingowego, Spółdzielnia za każdy rozpoczęty miesiąc zalegania pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi, w tym garażami oraz ustalenie zasad opłat za lokale mieszkaniowe, użytkowe w tym garaże oraz miejsca parkingowe, odbywa się na podstawie

regulaminu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie,

- 4) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich w częściach odpowiadających wielkości udziału w nieruchomości dotyczących:
 - a) spłaty kredytów bankowych zaciągniętych, za zgodą członków Spółdzielni i pozostałych osób uprawnionych w tej sprawie, na realizację remontów, a także odsetek od nich, w zakresie przypadającym na jego lokal,
 - b) poniesionych a nie refundowanych przez Skarb Państwa kosztów scalania lub podziału nieruchomości,
 - c) kosztów poniesionych z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących lokal, budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
 - d) opłat publiczno - prawnych,
 - e) odsetek ustawowych, umownych,
 - 5) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą,
 - 6) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
 - 7) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów,
 - 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 - 9) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
 - 10) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 11) zawiadamiać Spółdzielnię o użytkowaniu lub wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 12) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 13) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac,
 - 14) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego po otrzymaniu uzasadnienia potrzeby jego wykonania,
 - 15) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - 16) uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową, edukacyjną, kulturalną, rekreacyjną prowadzoną przez Spółdzielnię, po podjęciu uchwały w tej sprawie przez Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo 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. ~~skreślony;~~
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali stanowiących odrębną własność 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.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni 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 uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.6. 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.

6. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej, edukacyjnej, kulturalnej i rekreacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 2-6 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi 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.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 7 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Członkowie spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mają obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, który tworzy Spółdzielnia na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 8

1. Obowiązki członka i dysponenta lokalu w zakresie udostępniania tego lokalu w przypadku awarii i przeglądu :
 - a) W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
 - b) Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
 - c) Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu :
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz dokonania odczytu liczników, ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
2. Jeżeli lokal lub budynek wymaga ze względu na stan techniczny przeprowadzenia niezbędnego remontu obciążającego Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu. W tym zakresie stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 9

Skreślony;

§10

Skreślony;

§11

1. Udział byłego członka, wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

2. Jeżeli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni, wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym ustaje członkostwo.
3. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

§12

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali, o którym mowa w ust. 1 pkt f.
3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także gdy:
 - a) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podjęła uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
 - b) w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali.
4. Do osób, które utraciły członkostwo w spółdzielni w sytuacjach, o których mowa w ust. 3, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§13

1. Członek, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie, za wypowiedzeniem dokonany w formie pisemnej.
2. Okres wypowiedzenia wynosi trzydzieści dni. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Ustanie członkostwa nie zwalnia od uregulowania zobowiązań członka na rzecz Spółdzielni.

§14

Skreślony;

§ 15

Skreślony;

§ 16

1. Członka Spółdzielni, który zmarł skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon.

2. O skreśleniu Zarząd zawiadamia osoby zamieszkujące wraz z członkiem, o którym mowa w ust. 1 i informuje o przysługujących im prawach w terminie 14 dni od daty zgłoszenia zgonu.
3. Spadkobierca zmarłego członka spółdzielni dziedziczy udziały. Jeżeli spadkobierców jest więcej niż jeden, powinni oni wskazać jednego spośród siebie, który uzyskuje prawo do udziałów, chyba że podzielą oni udziały między tych spadkobierców, którzy złożyli deklaracje przystąpienia do spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w statucie.
4. Członka spółdzielni, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, który złożył oświadczenie o wypowiedzeniu członkostwa skreśla się z rejestru członków z upływem okresu wypowiedzenia określonego w § 13 ust. 2 statutu.
5. Skreślenia dokonuje Zarząd poprzez podjęcie uchwały.

§ 17

Skreślony;

§ 18

Skreślony;

III. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 19

1. Wnioski w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa powinny być rozstrzygane przez Zarząd lub Radę Nadzorczą w ciągu jednego miesiąca od daty ich złożenia lub na najbliższym posiedzeniu po tym terminie. O uchwale Zarządu lub Rady Nadzorczej członek Spółdzielni powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu czternastu dni od dnia jej podjęcia. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie odwołania od uchwały w przewidzianym terminie (ust. 2) i o skutkach nie zachowania terminu (ust. 4).
2. Od uchwały Zarządu przysługuje członkowi odwołanie do Rady Nadzorczej. Jeżeli w pierwszej instancji sprawę rozpatruje Rada Nadzorcza, organem odwoławczym jest Walne Zgromadzenie. Termin do wniesienia odwołania wynosi trzydzieści dni od daty otrzymania przez członka zawiadomienia o uchwale.
 - a) Odwołania kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone na najbliższym jej posiedzeniu, ale nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia jego wniesienia. O uchwale Rady Nadzorczej członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu czternastu dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
 - b) Odwołanie kierowane do Walnego Zgromadzenia powinno być rozpatrzone na najbliższym jego posiedzeniu o ile zostało wniesione co najmniej trzydzieści dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. O uchwale Walnego Zgromadzenia, członek powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu czternastu dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie powinno zawierać odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
 - c) Członek Spółdzielni ma prawo być obecny na posiedzeniu organu odwoławczego podczas rozpatrywania złożonego odwołania i je popierać. Odwołujący się członek Spółdzielni powinien być skutecznie powiadomiony o terminie rozpatrywania jego sprawy przez organ odwoławczy na trzy tygodnie przed tym terminem.
 - d) Jeżeli odwołujący się członek Spółdzielni, prawidłowo powiadomiony o terminie posiedzenia lub obrad, nie przybędzie na to posiedzenie i nie przedłoży przed tym posiedzeniem usprawiedliwienia, Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie może odwołanie rozpatrzyć bez jego udziału.

3. Decyzja Rady Nadzorczej oraz decyzja Zarządu podjęte w formie uchwały, od której nie złożono odwołania w terminie przewidzianym w ust. 2 są ostateczne w postępowaniu wewnętrznym Spółdzielni.
4. Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
6. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.
7. Na pisemne wystąpienie członka Zarząd Spółdzielni lub Rada Nadzorcza ma termin sześć tygodni na odpowiedź, z wyjątkiem przypadku, gdy Statut stanowi inaczej. W przypadku wystąpienia członka do Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni umieszcza tę sprawę w porządku obrad najbliższego zebrania; Stanowisko Walnego Zgromadzenia przekazuje członkowi Zarząd w terminie 30 dni od dnia, w którym wystąpienie było rozpatrywane.

IV. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI I ICH NABYWANIE

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 20

1. Spółdzielnia w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność ustanawia w drodze umowy na rzecz członków następujące tytuły prawne do lokali:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego - w tym garażu,
 - c) prawo najmu lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, w tym garaży.
2. Dotychczasowy tytuł prawny – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego – w tym garażu jest dalej zachowywany na podstawie dotychczasowych przepisów.

§ 21

1. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal użytkowy w tym garaż określony w obowiązujących przepisach,
2. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na podstawie obowiązujących przepisów przywołanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 22

1. Uzyskane przez Spółdzielnię spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na drodze wygaśnięcia tego prawa wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.
2. Przejęte przez Spółdzielnię spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w wyniku prawomocnego jego wygaśnięcia, wolne w sensie prawnym, Spółdzielnia powinna zbyć nie później, niż w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu ogłaszając przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
3. Zbycie praw do lokali wymienionych w ust. 1 i 2 odbywa się na zasadach:

- a) przetargu zamkniętego dla członków i osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu,
 - b) przetargu otwartego na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, w przypadku, gdy w wyniku przetargu zamkniętego ust. 3a) nie uzyskano kwoty wyższej od wartości rynkowej lokalu określonej wg § 21 ust.2.
4. Dane o przetargu powinny zawierać: tytuł prawny do lokalu, wartość rynkową lokalu, wysokość zadłużenia kredytowego ciążącego na lokalu wraz z odsetkami, warunki przeniesienia prawa do lokalu wg ust 5. Zasady przeprowadzania przetargu uchwała Walne Zgromadzenie. O przetargu zamkniętym Zarząd Spółdzielni zawiadamia mieszkańców na 30 dni przed wyznaczonym terminem odbycia przetargu poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach znajdujących się w budynkach. Natomiast o przetargu otwartym - dodatkowo poprzez publikację ogłoszenia w gazecie lokalnej.
 5. Pierwszeństwo na ustanowienie tytułu prawnego do lokalu uzyskuje osoba biorąca udział w przetargu, która zadeklaruje najwyższą kwotę za lokal.
 6. Przeniesienie nabytego prawa do lokalu nastąpi aktem notarialnym, na koszt oferenta w terminie 30 dni od daty przetargu po wpłacie wartości rynkowej zadeklarowanej w przeprowadzonym przetargu.

B. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 23

1. W budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni może być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pisemnej umowy między członkiem a Spółdzielnią. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Do ochrony tego prawa mają zastosowanie przepisy o ochronie własności i dziedziczeniu wkładu mieszkaniowego.

§ 24

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do obojga małżonków.
2. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lokalu mieszkalnego lub jego części nie wymaga zgody Spółdzielni chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią.
2. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do użytkowania przez czas nieoznaczony a członek zobowiązuje się ponosić koszty określone w § 7 ust. 1 pkt. 3 i ust. 2.

§ 26

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie oraz ustawie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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.
3. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek oraz zamieszkujący w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego ani pomieszczenia zastępczego.

§ 27

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przypada drugiemu małżonkowi.
2. Wyżej wymienione postanowienia nie naruszają uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 28

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 29

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku śmierci osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 1, które miały wspólnie z tą osobą, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3 spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Osoba, o której mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, która zmarła w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 30

Skreślony;

§ 31

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3-ch miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - a) 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, kiedy spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami oraz jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
 - b) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. 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.
4. 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 niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal

oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 tej ustawy, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

5. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

§ 32

Skreślony;

§ 33

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 34

1. Zawarcie umowy przeniesienia własności spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność może nastąpić zgodnie z obowiązującym prawem, po dokonaniu przez członka:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt b) niniejszego ustępu,
 - b) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków,
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 7 ust. 2.
2. Koszty wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu w odrębną własność.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1 pkt. b, Spółdzielnia przeznacza na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 35

1. Spółdzielnia w miarę możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - a) zamiana spółdzielcza,
 - b) zamiana wg kodeksu cywilnego.
3. 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.
4. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokalu między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
5. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
5. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 36

1. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub innej osobie uprawnionej, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

C. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 37

1. Członkowie Spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało własnościowe prawo do lokalu, zachowują to prawo na podstawie dotychczasowych przepisów.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Koszt aktu notarialnego ponosi nabywca.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
6. *Skreślony;*
7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na łączące ich stosunki majątkowe. Jeżeli pomiędzy małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, to do wspólności własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu stosuje się przepisy o wspólności ustawowej.
8. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżonkowie powinni w ciągu jednego roku powiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w ramach podziału majątku wspólnego. Powyższe uregulowanie stosuje się odpowiednio do orzeczonej separacji.

§ 38

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest wyceniana według wartości rynkowej.

§ 39

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, który dysponuje spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu użytkowego lub spółdzielczym własnościowym prawem do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu w odrębną własność.

§ 40

1. Umowę o przeniesienie własności lokalu Spółdzielnia zawiera zgodnie z obowiązującymi przepisami w terminie 6 miesięcy, od złożenia wniosku podpisanego przez osoby uprawnione, po dokonaniu przez nie:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 7 ust.1 pkt. 2 lub 3.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
 4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę lub zastępujących ją przepisach.

§ 41

1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, 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 ma obowiązek zbyć w drodze przetargu o którym mowa w § 22 w terminie sześciu miesięcy.
3. W przypadku likwidacji lub upadłości Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności, chyba, że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa, w tym przypadku byłemu członkowi Spółdzielni lub osobom uprawnionym przez ustawodawcę przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni nabywającej.

§ 42

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, jednak nie dłuższym niż 12 miesięcy wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa powyżej osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą 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.

§ 43

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości we wnoszeniu opłat (o których mowa w art. 4.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), rażącego i uporczywego wykraczania osób korzystających z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tych osób czyniących korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, stosuje się obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 44

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową lokalu, ustaloną w sposób przewidziany w ust. 2, która nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami § 22.
2. Z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę uprawnioną, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z należnymi odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest przekazanie lokalu Spółdzielni.

§ 45

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

§ 46

Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych – w tym garaży.

D. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 47

1. Prawo odrębnej własności lokalu może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Nabycie prawa odrębnej własności lokalu powstaje z chwilą zawarcia umowy pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu a Spółdzielnią. Umowa musi być zawarta w formie notarialnej. Koszt zawarcia aktu ponosi nabywca.
3. Przez zawarcie umowy, o której mowa w ust. 2, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać nabywcy lokal w posiadanie, a nabywca zobowiązuje się uiszczać opłaty określone w Ustawie i Statucie oraz regulaminach Spółdzielni.
4. Prawo odrębnej własności lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji, jest ono nieograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
5. Prawo odrębnej własności lokalu może być ustanowione:
 - a) na drodze przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu na tytuł odrębnej własności lokalu,
 - b) na drodze przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na tytuł odrębnej własności lokalu.
6. Zbycie prawa odrębnej własności następuje w formie aktu notarialnego.

§ 48

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

2. 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 wnioskujących, o prawie rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Przez umowę wymienioną w ust. 1 ustala się, że Spółdzielnia przenosi na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu prawo odrębnej własności lokalu, pomieszczenia przynależne oraz udziały w pomieszczeniach wspólnych wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej i infrastrukturze, natomiast nabywca zobowiązuje się ponosić koszty określone w § 7.

§ 49

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

§ 50

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy Ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem, o którym mowa w ust. 2.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali, jest wykonywany przez Spółdzielnię, jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy wymienionej w ust. 1, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni.
3. Większość właścicieli lokali w budynku położonym 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 takiej uchwały stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali.
4. Uchwała o której mowa w ust. 3, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.
5. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. W tym zakresie stosuje się przepisy art. 42 Prawa Spółdzielczego.

§ 51

Właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni. Zasady uczestnictwa w tych wydatkach są określone w zasadach uchwalonych przez Walne Zgromadzenie i w Statucie Spółdzielni.

E. WYNAJEM LOKALI I MIEJSC PARKINGOWYCH

§ 52

Spółdzielnia może dokonywać wynajmu lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach Spółdzielni lub zakupionych lokali przeznaczonych na ten cel, będących w zasobach stanowiących własność Spółdzielni nadających się do tych celów ze względu na ich stan

prawny i cechy techniczno – użytkowe oraz miejsc parkingowych wybudowanych ze środków wszystkich spółdzielców, zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 53

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale i miejsca parkingowe osobom fizycznym lub prawnym o których mowa w § 52.
2. Do wynajmu lokali mieszkalnych stosuje się przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, natomiast do lokali użytkowych i miejsc parkingowych przepisy kodeksu cywilnego.
3. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 54

O przeznaczeniu dochodów z wynajmu, o których mowa w § 52 decyduje regulamin rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą.

V. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 55

Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie
- b) Rada Nadzorcza
- c) Zarząd

1. WALNE ZGROMADZENIE

§ 56

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych i członkowie niemający zdolności do czynności prawnych, biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
4. Każdy Członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.

§ 57

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także osoby, o których mowa w Statucie.
2. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.
3. Współmałżonek członka Spółdzielni, którego sprawa jest rozpatrywana, ma prawo uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, w punkcie porządku obrad, dotyczącym odwołania od zaskarżonej uchwały.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć osoby niebędące członkami Spółdzielni, posiadające odrębną własność w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię; ich prawa określone w Statucie Spółdzielni uwzględnia regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza, oraz członkowie Spółdzielni zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Projekty uchwał powinny być wykładane do wiadomości Członków na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.

§ 58

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i społeczno-wychowawczej oraz wieloletnich planów gospodarczych,
- 2) wybieranie i odwołanie członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym,
- 3) rozpatrywanie i uchwalanie projektów uchwał (wraz z poprawkami) zgłoszonych przez Zarząd, Radę Nadzorczą i członków Spółdzielni, które zostały przedłożone pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu,
- 4) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań rocznych Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdania finansowego Spółdzielni, a także podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach,
- 5) udzielanie absolutorium członkom Zarządu w głosowaniu tajnym,
- 6) odwoływanie członka Zarządu, który nie uzyskał absolutorium lub na wniosek co najmniej 1/10 członków Spółdzielni,
- 7) ustalanie składu i ilości członków Zarządu Spółdzielni oraz regulaminu przeprowadzania konkursu wyboru członków Zarządu Spółdzielni,
- 8) podejmowanie uchwał dotyczących przyjęcia sprawozdania finansowego za okres obrachunkowy,
- 9) rozpatrywanie wniosków z przedstawionego protokołu z przeprowadzonej lustracji Spółdzielni i podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia lub obciążenia nieruchomości,
- 11) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 12) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni z inną Spółdzielnią, podziału Spółdzielni, oraz likwidacji Spółdzielni, a także przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni,
- 14) podejmowanie uchwał w sprawie prowadzenia przez Spółdzielnię określonej działalności gospodarczej,
- 15) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej oraz pism członków Spółdzielni kierowanych do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie,
- 16) powoływanie i odwoływanie komisji opiniotwórczo-kontrolnych działających na rzecz Walnego Zgromadzenia oraz ich członków wraz z uchwalaniem regulaminów działania (np. Komisji Statutowej, Komisji ds. Kontroli),
- 17) uchwalanie zmian Statutu,
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie wstąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 19) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego lub przystąpienie do niego,
- 20) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do których Spółdzielnia ma wstąpić,
- 21) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej,

- 22) uchwalanie zasad przyznawania nagród i przyznawanie nagród członkom Spółdzielni za wyróżniające działania na jej rzecz,
- 23) uchwalanie zasad udziału członków Spółdzielni w pożytkach z działalności gospodarczej i sposób ich wykorzystania,
- 24) uchwalanie zasad uczestniczenia w wydatkach Spółdzielni przez dysponentów lokali,
- 25) uchwalanie zasad i warunków przeprowadzania przetargów na uzyskanie tytułu prawnego do lokalu,
- 26) uchwalanie regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz zasad opłat,
- 27) uchwalanie zasad budowy miejsc parkingowych, zawierania umów i przekazywania miejsc parkingowych do korzystania,
- 28) uchwalanie zasad pełnienia czynności zarządu nieruchomości odrębnej własności.

§ 59

1. Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez Zarząd co najmniej raz w roku, w terminie do 30 czerwca.
2. Zarząd zwołuje także Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) co najmniej jednej dziesiątej liczby członków Spółdzielni.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być wyrażone w formie pisemnej z podaniem celu jego zwołania. Jeśli inicjatorem zwołania Zgromadzenia są członkowie Spółdzielni to pod treścią żądania powinna być złożona wymagana liczba podpisów.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 60

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informacje o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i materiałów oraz projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w Statucie. Wyjątek od tej zasady stanowi odwołanie członków Zarządu, którym nie udzielono absolutorium.
4. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

§ 61

1. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał przy obecności co najmniej 5% ogółu członków Spółdzielni.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
3. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej 5% ogółu członków Spółdzielni. Większość kwalifikowana wymagana jest w następujących sytuacjach:
 - a) dwie trzecie głosów przy obecności co najmniej 5% ogółu członków Spółdzielni
– dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu,
 - b) trzy czwarte głosów przy obecności co najmniej 20% ogółu członków Spółdzielni

- przy decyzji o postawieniu Spółdzielni w stan likwidacji na dwóch kolejno po sobie następujących Walnych Zgromadzeniach,
 - c) dwie trzecie głosów przy obecności co najmniej 20% ogółu członków Spółdzielni
 - przy łączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią,
 - d) dwie trzecie głosów przy obecności co najmniej 5% ogółu członków Spółdzielni
 - dla podjęcia uchwały o podjęciu przez Spółdzielnię działalności gospodarczej,
 - e) dwie trzecie głosów przy obecności co najmniej 5% ogółu członków Spółdzielni
 - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i członka Zarządu, zgodnie z § 58 pkt. 6,
 - f) dwie trzecie głosów przy obecności co najmniej 20% ogółu członków Spółdzielni
 - dla podjęcia uchwały w sprawie przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań zlikwidowanej Spółdzielni,
 - g) dwie trzecie głosów przy obecności co najmniej 20% ogółu członków Spółdzielni
 - dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości Spółdzielni.
4. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Zarządu. Na wniosek poparty 20% obecnych, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza imienne lub tajne głosowanie również w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru prezydium Walnego Zgromadzenia.
 5. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje Prezydium Walnego Zgromadzenia. Termin sporządzenia wersji ostatecznej wynosi 21 dni od zakończenia obrad. Obrady Walnego Zgromadzenia po poinformowaniu uczestników mogą być nagrywane. Również na żądanie 20% uprawnionych (jednej piątej) obrady organów Spółdzielni są nagrywane (przez organizatora) i stanowią integralną część protokołu z obrad.
 6. Odpisy uchwał Walnego Zgromadzenia Zarząd podaje do wiadomości członków Spółdzielni w terminie do 14 dni po zakończeniu obrad, poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń znajdującej się w siedzibie Spółdzielni. Odpisy uchwał podjęte w sprawach wymienionych w § 58 pkt. 10, 13, 14 są podawane do wiadomości członków w terminie jak wyżej również na tablicach ogłoszeniowych w budynkach Spółdzielni.

§ 62

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, zasadami współżycia społecznego, 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 o uchylenie uchwały, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia jego odbycia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Orzeczenie Sądu stwierdzające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.
8. Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

2. RADA NADZORCZA

§ 63

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Podejmuje decyzje dotyczące funkcjonowania Spółdzielni niezastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia i Zarządu Spółdzielni.

§ 64

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni.
3. Członkiem Rady Nadzorczej może zostać wyłącznie członek Spółdzielni.
4. Kadencja Rady trwa 3 lata, licząc od daty Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana i wygasa po upływie tego okresu, nie później niż do 30 czerwca roku, w którym upływa kadencja.
5. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w celu wyboru Rady Nadzorczej na następną kadencję w takim terminie, aby nowa Rada mogła przystąpić do swoich statutowych zadań niezwłocznie po upływie kadencji poprzedniej Rady.
6. W skład Rady 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 stosunku pokrewieństwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej, a także 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 Spółdzielni.
7. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji większością dwóch trzecich głosów przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym, o ile nie wywiązuje się on ze swych obowiązków, bądź nie przestrzega obowiązków zawartych w § 7 Statutu. Walne Zgromadzenie, na którym z powyższych przyczyn odwołano członka Rady Nadzorczej, powołuje w jego miejsce nowego członka Rady na czas trwania kadencji poprzednika.
8. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej lub utraty mandatu w skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, najbliższe Walne Zgromadzenie dokona wyboru w jego miejsce nowego członka Rady, na czas trwania kadencji poprzednika.
9. Członek Rady Nadzorczej odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni. Stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
10. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
11. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje. Na poczet kadencji zalicza się dotychczasowe pełnienie funkcji w tym organie.
12. Członkowie Rady Nadzorczej powinni posiadać wiedzę na temat Ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz znać Statut Spółdzielni i obowiązujące regulaminy Spółdzielni.

§ 65

- I. Do zakresu działalności Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, w tym planu remontów i planu finansowego i programów działalności społeczno-wychowawczej,
 - 2) wybieranie i odwoływanie członków Zarządu,
 - 3) kontrola działalności Spółdzielni, a szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań i bilansów oraz rocznego sprawozdania finansowego przy wykorzystaniu w tym zakresie przepisów zawartych w Prawie

Spółdzielczym,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
- c) kontrola prawidłowości załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
- d) kontrolowanie czynności gospodarczych Spółdzielni, w tym między innymi: dokonywanych zakupów, udzielanych zleceń na roboty remontowe, realizacji robót budowlanych pod kątem zgodności z planem remontów oraz stanów zapasów magazynowych,
- 4) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz zasad wynagradzania pracowników Spółdzielni,
- 5) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrz Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, oraz spraw zgłaszanych przez członków Spółdzielni kierowanych do Rady Nadzorczej,
- 7) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd na Walne Zgromadzenie,
- 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego,
- 9) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
- 10) ustalanie wysokości opłat za lokale,
- 11) *Skreślony,*
- 12) uchwalanie regulaminu Zarządu, regulaminu przeprowadzania konkursu ofert na roboty remontowe prowadzone na terenie Spółdzielni, a także innych regulaminów w sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, w tym ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 14) przyznawanie premii i nagród dla członków Zarządu po dokonaniu oceny ich pracy na podstawie regulaminu wynagradzania,
- 15) powoływanie i odwoływanie stałych lub nadzwyczajnych komisji zadaniowych i ich składu osobowego oraz ustalanie zakresu ich działania,
- 16) kontrola zgodności uchwał organów Spółdzielni ze Statutem i obowiązującym prawem oraz kontrola realizacji uchwał organów Spółdzielni.
2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt. 13 upoważnieni przez Radę Nadzorczą są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca.
3. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Przy wykonywaniu funkcji kontrolnych Rada Nadzorcza działa jako organ Spółdzielni. Rada Nadzorcza może swoją uchwałą udzielić upoważnienia swemu konkretnemu członkowi lub członkom do skorzystania z tych uprawnień.
4. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez członków Spółdzielni. O sposobie ich wykorzystania lub załatwienia powiadamia osoby zgłaszające te wnioski.
5. Rada Nadzorcza (w celu pełnienia funkcji kontrolnych oraz planowania) może powoływać na koszt Spółdzielni niezależnych konsultantów i ekspertów.
6. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni.

7. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 66

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza oraz w miarę potrzeby komisje, ustalając zakres ich działania.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej, jego zastępca i sekretarz stanowią prezydium Rady.
3. Zadaniem prezydium jest organizowanie pracy Rady.
4. Rada może upoważnić poszczególnych jej członków do przygotowania opinii w sprawach mających być przedmiotem jej decyzji.

§ 67

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na dwa miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek jednej trzeciej członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów przy obecności minimum pięciu członków, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Zarządu, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie trzech członków Rady Nadzorczej obecnych na jej posiedzeniu zarządza się tajne lub imienne głosowanie również w innych sprawach.

§ 68

Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie określa tryb zwoływania jej posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady, w tym wyboru prezydium z określeniem jego kompetencji i powoływania komisji.

3. ZARZĄD

§ 69

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją wobec stron trzecich.
2. W skład Zarządu wchodzi do 3 osób wybranych przez Radę Nadzorczą. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera Rada Nadzorcza w drodze konkursu na podstawie regulaminu, w głosowaniu tajnym, bezwzględną większością głosów.
3. Kadencja Zarządu trwa trzy lata z zastrzeżeniem, że wygaśnięcie kadencji Zarządu następuje do 30 września w roku kalendarzowym zamykającym kadencję.
4. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu, którzy nie wywiązują się ze swoich obowiązków lub działają sprzecznie z interesem Spółdzielni. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu zgodnie z § 58 pkt. 6.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 70

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:

1. Sporządzanie projektu planu działalności Spółdzielni.
2. Prowadzenie oszczędnej gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonego planu i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
3. Zabezpieczanie majątku Spółdzielni między innymi poprzez prowadzenie bieżących napraw i planowanych remontów.

4. Sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu po dokonaniu oceny przez Radę Nadzorczą.
5. Podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni.
6. Występowanie z uzasadnionymi powództwami w trybie art. 11 ust. 1¹ i 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Uchwalanie aktów wewnętrznych z zakresu organizacji i prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie niezastrzeżonym w Statucie dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
8. Zawieranie umów, dotyczących w szczególności:
 - a) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, garażu lub lokalu użytkowego,
 - c) sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego, z zastrzeżeniem § 58 pkt. 10,
 - d) najmu lokalu i miejsca parkingowego przeznaczzonego na ten cel,
 - e) przekazywania w użytkowanie miejsc parkingowych członkom Spółdzielni.
9. Zwoływanie posiedzeń Walnego Zgromadzenia.
10. Składanie sprawozdań z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
11. Opracowywanie i przedstawianie Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu do uchwalenia regulaminów Spółdzielni.
12. Prowadzenie odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji rozliczania przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
13. Przygotowanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.
14. Prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej wyodrębnionej nieruchomości budynkowej (w kolejnych latach).

§ 71

1. Zarząd rozpatruje opinie i wnioski zgłoszone w sprawach Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie, a o sposobie ich wykorzystania lub realizacji powiadamia na bieżąco Radę Nadzorczą oraz najbliższe Walne Zgromadzenie.
2. Zarząd rozpatruje wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni. Zarząd powiadamia wnioskodawcę o możliwości ich realizacji.
3. Oświadczenia i wnioski skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 72

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

§ 73

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

§ 74

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub w wyjątkowym przypadku innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Z zakresu czynności, o których mowa w ust. 1 wyłącza się sprawy w § 70 punkty: 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. Nie wyklucza to uprawnień Zarządu do podejmowania kolegialnych decyzji w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Każdorazowe udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 75

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
3. Członek Zarządu odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni. Do odpowiedzialności tej mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Kodeksu Pracy, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

VI. LUSTRACJA

§ 76

1. Zgodnie z Prawem Spółdzielczym Spółdzielnia poddaje się nie rzadziej, niż raz na 3 lata lustracji badającej gospodarność, legalność i rzetelność całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. Lustracja może być dokonana w każdym czasie i może dotyczyć całości lub części działania Spółdzielni na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 20% członków Spółdzielni.

§ 77

Jeżeli Spółdzielnia nie jest członkiem Związku Rewizyjnego, Zarząd zleca odpłatnie przeprowadzenie lustracji wybranemu Związkowi Rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczości.

§ 78

1. Zarząd zobowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków wynikających z przeprowadzonej lustracji.
2. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

VII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 79

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 80

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- a) fundusz udziałowy – powstający z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
 - b) fundusz zasobowy – powstający z wpłat wpisowego przez członków, części nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy – powstający z odpisów od przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i środków z przekształceń praw do lokali,
 - e) fundusz społeczno-wychowawczy – powstający z wpłat członków i innych źródeł,
 - f) fundusz ubezpieczeniowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie.

§ 81

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych.
2. Roczne sprawozdanie finansowe okresowo z opinią biegłego rewidenta, jeśli została zlecona, wyklada się w Spółdzielni co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem w siedzibie Spółdzielni.

§ 82

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 83

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

§ 84

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Rada Nadzorcza może – na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Zasady gromadzenia środków finansowych i ustalania udziału członków w pożytkach Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków uchwała Walne Zgromadzenie, z tym,

ODPIS

że korzyści z nieruchomości wspólnej przysługują wyłącznie członkom Spółdzielni posiadającym tytuły prawne do lokali.

§ 85

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie stosuje się obowiązujące przepisy.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Rada Nadzorcza uchwała szczegółowe zasady gospodarowania w Spółdzielni w formie regulaminów.

VIII. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 86

1. W przypadku likwidacji Spółdzielni i zaspokojenia przez likwidatora należności przypadających od Spółdzielni w kolejności określonej postanowieniem Ustawy Prawo Spółdzielcze (art. 125) pozostały majątek Spółdzielni zostanie przeznaczony na cele określone w uchwale ostatniego Walnego Zgromadzenia.
2. Likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu naszej Spółdzielni mają tu odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 87

Regulaminy Spółdzielni zachowują moc w zakresie zgodnym z obowiązującym prawem do czasu ich nowelizacji.

§ 88

Zmiany w Statucie zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Warszawy XIII Wydział Gospodarczy dnia 30 grudnia 2009 roku zostały uchwalone w dniu 22 listopada 2012 roku przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Arbuzowa” i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Niniejszy tekst jednolity uwzględniający zmiany, o których mowa w ust. 1, został przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „ARBUZOWA” w dniu 26 maja 2009 roku.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Statucie obowiązują przepisy Ustawy z 16.09.1982r Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 1995 nr 54 poz. 288 z późniejszymi zmianami) oraz Ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).

Przepisy prawa powszechnie obowiązujące mają pierwszeństwo przed Statutem i innymi aktami wewnętrznymi Spółdzielni.

Warszawa, dnia 13.08. 2018 roku
Zarząd Spółdzielni:

CZŁONEK ZARZĄDU

Barbara Dabkowska

PREZES ZARZĄDU

Jacek Rak