

S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"MICHAŁ" W SIEMIANOWICACH ŚLĄSKICH

(tekst jednolity)

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Michał".
2. Dopuszcza się stosowanie w dokumentach skrótu: S.M. „Michał” .
3. Siedziba Spółdzielni znajduje się w Siemianowicach Śląskich.
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Michał”, zwana dalej także Spółdzielnią, została powołana na czas nieokreślony.
5. Spółdzielnia posiada osobowość prawną.
6. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
7. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
8. W Spółdzielni istnieją lokale stanowiące:
 - a) lokatorskie spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c) własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego,
 - d) prawo odrębnej własności lokalu.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie na podstawie ustawy - Prawo Spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej ustawa), innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.

§ 3

W sprawach nie uregulowanych bądź nie sprecyzowanych w Statucie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 1995r., nr 54, poz. 288, z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4 poz. 27; z późn. zm.), ustawy z dn. 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.) oraz innych ustaw.

§ 4

1. Spółdzielnia może przystępować do organizacji społecznych i gospodarczych oraz występować z nich.
 2. Spółdzielnia może zakładać i przystępować do spółdzielczych związków rewizyjnych.
-

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. 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.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:
 - a) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c) budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - d) budować lub nabywać lokale użytkowe, garaże, urządzenia pomocnicze lub zespoły takich urządzeń stanowiących zorganizowaną całość,
 - e) budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - f) nabywać potrzebne jej nieruchomości na własność lub w wieczyste użytkowanie,
 - g) wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże i inne nieruchomości,
 - h) prowadzić działalność remontowo-budowlaną, gospodarczą i usługową oraz produkcję pomocniczą dla członków i mieszkańców,
 - i) przejmować nie stanowiące jej własności nieruchomości, w tym budynkowe, w administrację,
 - j) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości stosownie do obowiązujących przepisów.
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w Statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. Spółdzielnia może, w szczególności, prowadzić działalność inwestycyjną mającą na celu budowę lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu oraz przebudowę, nadbudowę i rozbudowę nieruchomości. Zasady współdziałania z inwestorem indywidualnym określi każdorazowo uchwała Rady Nadzorczej i podpisana na podstawie tej uchwały umowa między Spółdzielnią a inwestorem.
5. W Spółdzielni ustanawia się spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po uprzednim

wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w obowiązujących przepisach. Do spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych ustanowionych przez Spółdzielnię do dnia uchwalenia niniejszego Statutu, stosuje się obowiązujące przepisy prawa.

6. Spółdzielnia może zaciągać kredyt zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, na warunkach wynikających z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
7. Dla wykonania swoich zadań Spółdzielnia może tworzyć wyodrębnione osiedla, administracje, zakłady lub inne jednostki organizacyjne.

III. UZYSKANIE CZŁONKOSTWA

§ 6

1. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub prawo odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna.
5. Przystępujący do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia go przez Spółdzielnię.
6. Osoba ubiegająca się o przyjęcie w poczet członków zobowiązana jest złożyć, pod rygorem nieważności, pisemną deklarację i wpłacić wpisowe oraz udziały członkowskie. Wpisowe i udziały należy uiścić w terminie wskazanym przez Spółdzielnię.
7. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę, adres siedziby, ilość zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie o jaki lokal, mieszkalny czy użytkowy ubiega się.
8. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni o ile ubiega się o członkostwo w związku z nabyciem praw do lokalu mieszkalnego.
9. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd w formie uchwały.
10. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem co najmniej dwóch członków Zarządu. Na deklaracji umieszcza się datę przyjęcia w poczet członków.
11. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji oraz

uiszczenia wpisu oraz udziałów.

12. W razie uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia.
13. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia.
14. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
15. Członek Spółdzielni ma obowiązek zgłosić wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.

§ 7

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z wyjątkiem gdy dotyczy to lokalu mieszkalnego dla osoby prawnej.

§ 8

1. Członek spółdzielni obowiązany jest do wniesienia wpisowego oraz zadeklarowanych udziałów. Wysokość wpisowego wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego na podstawie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wysokość wpisowego ustala się na podstawie minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu złożenia wniosku o uzyskanie członkostwa.
3. Dla osób, których małżonkowie są już członkami Spółdzielni oraz osób, które nabyły prawo do lokalu w drodze dziedziczenia lub umowy darowizny, jeśli czynność ta dokonana została w ramach I grupy pokrewieństwa (wstępni i zstępni) wysokość wpisowego wynosi 5% minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego na podstawie ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
4. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 9

1. Każdy członek Spółdzielni będący osobą fizyczną obowiązany jest zadeklarować co najmniej 1 udział.
2. Każdy członek Spółdzielni będący osobą prawną obowiązany jest zadeklarować co najmniej 10 - udziałów.
3. Wysokość udziału wynosi 2.500,00 złotych.
4. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
5. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
6. Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni w okresie jej działalności.
7. Roszczenia o wypłatę udziałów ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat od daty zatwierdzenia

sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.

8. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.
9. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę oraz liczbę zadeklarowanych udziałów) zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. W rejestrze okresowo mogą być zamieszczane informacje o nieuregulowanych zobowiązaniach finansowych członków wobec Spółdzielni.
2. Prawo przeglądania rejestru członków przysługuje:
 - a) członkowi Spółdzielni, jego małżonkowi oraz wierzycielowi członka lub Spółdzielni,
 - b) osobie deklarującej na piśmie zamiar nabycia od członka lub od Spółdzielni odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu,
 - c) pracownikowi Spółdzielni upoważnionemu przez Zarząd.
3. Osoby przeglądające rejestr składają pisemną deklarację przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW I OSÓB NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI POSIADAJĄCYCH TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI POŁOŻONYCH W OBRĘBIE NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 11

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członek Spółdzielni ma prawo do:
 - a) uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego oraz prawo używania przydzielonego lokalu, na warunkach wynikających z obowiązujących przepisów,
 - b) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność,
 - c) przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
 - d) uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - e) ubiegania się o odrębność lokalu użytkowego oraz garażu,
 - f) ujawnienia w księdze wieczystej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego bądź spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do garażu mogących być przedmiotem hipoteki,
 - g) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń

- Spółdzielni oraz z jej usług,
- h) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów, w szczególności poprzez czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,
 - i) udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania, w trybie przewidzianym w Statucie, zwołania takiego Zgromadzenia,
 - j) wglądu w protokoły posiedzeń i we wszystkie uchwały organów Spółdzielni oraz otrzymania ich kopii,
 - k) otrzymania odpisu obowiązującego Statutu, regulaminów wewnętrznych,
 - l) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, na warunkach wskazanych w Statucie i obowiązujących przepisach prawa,
 - m) wglądu do sprawozdań finansowych rocznych, protokołu lustracji, wniosków polustracyjnych oraz otrzymania ich kopii,
 - n) wglądu do faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi i otrzymania ich kopii,
 - o) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni z powodu ich sprzeczności z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub gdy godzą w interesy Spółdzielni lub mają na celu pokrzywdzenie jej członków,
 - p) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią,
 - q) uzyskania zaświadczenia o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu,
 - r) udziału w nadwyżce bilansowej.
3. Koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów, o których mowa w § 11 ust. 2 lit. j), m), n), pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, na zasadach ustalonych w regulaminie przez Radę Nadzorczą. Regulamin, określa również tryb udostępniania tych dokumentów i innych informacji.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wydania kopii umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to chronioną prawem tajemnicę tych osób. Jeżeli przeszkoda do wydania kopii dotyczy części umowy, Spółdzielnia może odmówić wydania kopii tej części umowy. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie i zawierać wskazanie przyczyny odmowy. Członek, któremu odmówiono wydania kopii umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi lub ich części, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do wydania kopii tych umów lub ich części. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione przez Zarząd na stronie internetowej Spółdzielni. W dokumentach udostępnianych na stronie internetowej należy zatrzeć informacje o cechach danych osobowych – w rozumieniu ustawy o ochronie danych osobowych. Uchwały organów Spółdzielni winny być publikowane na jej stronie internetowej nie później niż w ciągu 7 dni po podjęciu uchwały.
6. Członkowi spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w Statucie.
-

§ 12

1. Członek spółdzielni ma obowiązek:
 - a) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów;
 - b) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
 - c) dbania o czystość i porządek miejsc przeznaczonych do wspólnego korzystania na terenie Spółdzielni;
 - d) wniesienia wpisowego w wysokości określonej w Statucie oraz zadeklarowanego udziału stosownie do postanowień Statutu;
 - e) wskazania adresu zamieszkania oraz adresu korespondencyjnego,
 - f) informowania Spółdzielni o zmianie ilości osób wspólnie zamieszkałych w lokalu lub z niego korzystających,
 - g) na żądanie Spółdzielni, niezwłocznego udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów instalacji, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza dla usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających bezpośrednio powstaniem szkody,
 - h) udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
 - i) zawiadamiać Spółdzielnię i organy nadzoru budowlanego o pracach budowlanych prowadzonych w lokalu i w nieruchomości wspólnej,
 - j) zachowania w tajemnicy informacji, które członek powziął realizując swoje uprawnienia wynikające z ustawy lub Statutu, a których ujawnienie mogłoby narazić Spółdzielnię na jakąkolwiek szkodę.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej w części lub całym lokalu mieszkalnym wymaga zgody Zarządu Spółdzielni. Zgoda jest udzielana pod warunkiem, że działalność gospodarcza nie będzie uciążliwa dla użytkowników innych mieszkań i prowadzona będzie na zasadach określonych w odrębnych przepisach. Prowadzenie takiej działalności bez zgody Spółdzielni stanowi podstawę do wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.
4. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego mogą zostać szczegółowo określone w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu szczegółowo określa w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 13

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

Spółdzielni przez uiszczanie opłat.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
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 oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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, osiedlu lub innej jednostce organizacyjnej. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 13.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, wnosi się co miesiąc z góry do 30 dnia miesiąca.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-4, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
10. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
11. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-4, 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. 1- 4, 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, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty, o których mowa ust. 11, w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 14

1. Opłaty, o których mowa w § 13 ust. 1-4 obejmują koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania danej nieruchomości, a w szczególności: przeglądu technicznego, centralnego ogrzewania, podatku od nieruchomości, wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, energii elektrycznej związanej z eksploatacją urządzeń wspólnych.
2. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 jest ustalona na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej, utrzymania danej nieruchomości i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu.
4. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 13 ust. 1-4 Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 15

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 16

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli

osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 17

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

V. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓLDZIELCZE

§ 18

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 2 miesięcy od dnia wniesienia

i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.

4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli statut przewiduje jej doręczenie - od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.

Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

5. W wypadku zaskarżenia uchwały w postępowaniu sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

VI. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 19

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka za wypowiedzeniem,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka.
- 5) utraty osobowości prawnej przez osobę prawną.

§ 20

1. Członek Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od dnia złożenia wypowiedzenia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 21

1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - a) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - b) poważnie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - c) nie wnosi na rzecz Spółdzielni opłat, o których mowa w § 13, a zaległości z tego tytułu

przekraczają okres 3 miesięcy lub kwotę 3.000 tys. zł, z zastrzeżeniem przypadków wynikających odrębnych przepisów, które dopuszczają inne limity zadłużenia, w szczególności, co do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

- d) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, dokonał zmian jego przeznaczenia oraz innych zmian mających wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji lokalu bez uzyskania wymaganego prawem zezwolenia,
- e) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub pomieszczeń wspólnych,
- f) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
- g) narusza postanowienia § 12 niniejszego Statutu.

§ 22

1. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Członek zostaje wykreślony z rejestru członków gdy:
 - a) nie dokonał wpłaty, w wymaganym Statutowo terminie wpisowego lub udziału,
 - b) zapadło w tej sprawie orzeczenie sądowe,
 - c) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
 - d) zbył prawo odrębnej własności lokalu, a jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;
 - e) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
 - f) utracił prawo odrębnej własności, w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni;
 - g) został pozbawiony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności wskutek podziału majątku po ustaniu małżeństwa;
 - h) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w wyniku prawomocnego orzeczenia sądowego,
 - i) w inny sposób utracił spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 23

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Rada Nadzorcza, zawiadamia członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka

wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w Statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Wykluczonemu lub wykreślonemu członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu oraz prawo uczestnictwa w jego obradach przy rozpatrywaniu odwołania i jego popieranie. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, nie później jednak niż w ciągu dwunastu miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia co najmniej trzy tygodnie przed tym terminem.
4. Członek spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
 - a) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady do Walnego Zgromadzenia;
 - b) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady;
 - c) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - d) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.

§ 24

Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć.

§ 25

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej doręcza się członkom Spółdzielni listem poleconym.
2. Spółdzielnia doręcza członkom Spółdzielni pisma na wskazany adres do doręczeń.
3. Pisma nedoręczone, odesłane zwrotnie, składa się do akt ze skutkiem doręczenia. Dniem doręczenia jest dzień zwrotu przesyłki przez pocztę.
4. O podjęciu uchwały i wysłaniu korespondencji Spółdzielnia powinna w miarę możliwości powiadomić członka Spółdzielni poczta elektroniczną lub telefonicznie.

VII. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 26

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w

Statucie spółdzielni.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego jest każdorazowo określona w umowie i ustala się ją w wysokości 20 % ceny rynkowej lokalu mieszkalnego określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
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 powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
9. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 27

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.
2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - a) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w § 13 ust. 1 niniejszego Statutu, co najmniej za okres 6-ciu miesięcy.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 2, wobec jednego albo obojga małżonków.
4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 31 niniejszego Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami Statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w Statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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 § 13 ust. 1 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

9. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 7, jest opróżnienie lokalu.

§ 28

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:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 13 ust. 1.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 29

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

§ 30

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Po bezskutecznym upływie tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 29, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie

§ 27 lub niedokonania czynności, o których mowa w § 30, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do 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 albo ust. 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 1 lub ust. 2, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 27 ust. 7 i ust. 8 niniejszego Statutu.

§ 32

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową, byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 31 ust. 1 i ust. 2, przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni. Przepis § 29 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

VIII. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 33

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zachowanie formy notarialnej dotyczy też działu spadku i podziału majątku wspólnego.
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.

§ 34

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

§ 35

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.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 13 niniejszego Statutu, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 5, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
5. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
6. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
7. 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.
8. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 4, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
9. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności z tytułu:
 - a) niewniesionej przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, części wkładu budowlanego,
 - b) obciążenia hipoteką,
 - c) innych należności przysługujących Spółdzielni.
10. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 36

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nich:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 13 niniejszego Statutu;
 - c) koszty nabycia gruntu w części przypadającej na lokal, w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, na terenie której znajduje się lokal.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 37

Postanowienia Statutu dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio, do garaży wolno stojących, co do których przysługuje takie prawo.

§ 38

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

IX. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 39

1. Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności następuje na pisemny wniosek członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z uprawnionym wnioskodawcą umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 13 i § 14 niniejszego Statutu.
3. Spłaty, o których mowa w ust. 2, wyliczone przez Spółdzielnię, członek jest obowiązany wnieść w terminie wskazanym w pisemnym zawiadomieniu o warunkach przeniesienia własności lokalu. Termin ten nie może przekraczać 1 miesiący. Niedokonanie spłaty w określonym terminie traktowane jest jako rezygnacja z przekształcenia prawa do lokalu.

X. UMOWA NAJMU LOKALU

§ 40

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.

a. § 41

1. Lokale mieszkalne Spółdzielnia może wynajmować na podstawie konkursu ofert. Szczegółowe zasady przeprowadzenia konkursu ofert określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
2. Warunki najmu lokalu określa się w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
3. Do wynajmu lokali stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz odrębne przepisy regulujące sprawy najmu.
4. Umowa najmu powinna zawierać klauzulę:
 - a) zakazującą podnajmowania lokalu przez najemcę,
 - b) zobowiązującą najemcę do zawiadamiania Spółdzielni o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz o zmianie miejsca zamieszkania, siedziby lub adresu dla doręczania korespondencji,
 - c) zobowiązującą najemcę do udostępniania lokalu w celu przeprowadzenia okresowych i doraźnych przeglądów instalacji, ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania, konserwacji i remontów, a zwłaszcza w celu usunięcia awarii lub jej skutków wywołujących szkodę lub zagrażających powstaniem szkody,
 - d) zobowiązującą najemcę do udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych oraz odczytu wskazań tych urządzeń,

- e) zobowiązującą najemcę do zawiadamiania Spółdzielni i organów nadzoru budowlanego o pracach budowlanych prowadzonych w lokalu i w nieruchomości wspólnej.

§ 42

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym lub prawnym lokale użytkowe (w tym garaże) wolne w sensie prawnym.
2. Lokale, o których mowa w ust.1, Spółdzielnia może wynajmować wyłącznie na podstawie otwartego konkursu ofert. Szczegółowe zasady przeprowadzenia konkursu ofert określa Rada Nadzorcza w regulaminie.
3. Przed zawarciem umowy Zarząd powinien przeprowadzić konsultacje z mieszkańcami lokali sąsiadujących z wynajmowanym lokalem, celem sprawdzenia ewentualnej uciążliwości działalności przyszłego najemcy.
4. Do najmu lokalu wskazanych w ust. 1 Stosuje się odpowiednio przepisy § 41 ust.3-6 niniejszego Statutu.

XI. ZAMIANA PRAW DO LOKALU

§ 43

1. Spółdzielnia, w ramach istniejących możliwości, może dokonać, na wniosek członka lub osoby, której przysługuje prawo do lokalu stanowiącego własność Spółdzielni, zamiany posiadanego przez niego lokalu mieszkalnego.
2. Zamiana lokalu następuje przez oddanie do dyspozycji osoby wnioskującej innego mieszkania w zamian za pozostawione do dyspozycji Spółdzielni mieszkanie dotychczasowe.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić dokonanie zamiany lokali mieszkalnych z osobami zajmującymi mieszkania w budynkach nie stanowiących własności Spółdzielni. Obowiązek ten dotyczy również domów jednorodzinnych i lokali użytkowych.

§ 44

Okolicznościami uzasadniającymi dokonanie zamiany mogą być ważne względy życiowe, a w szczególności:

- a) zwiększenie lub zmniejszenie rodziny,
- b) położenie lokalu w stosunku do miejsca pracy, szkoły, przedszkola osoby wnioskującej albo zamieszkałego z nim członka rodziny,
- c) warunki zdrowotne, materialne lub inne okoliczności, które Spółdzielnia uzna za zasadne.

§ 45

1. Członkowie Spółdzielni mający zamiar dokonania zamiany składają Zarządowi wniosek w tym zakresie i wpłacają tytułem opłaty kwotę 200,00 zł. W szczególnych przypadkach Zarząd Spółdzielni może odstąpić od pobierania opłaty.
2. Zarząd rozpatruje wniosek w terminie 1 miesiąca, powiadamiając o swojej decyzji członka.

§ 46

W celu ułatwienia członkom dokonywania zamiany Spółdzielnia zamieszcza będzie w siedzibie Zarządu na tablicy ogłoszeń propozycje zamian składane przez członków.

XII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 47

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd,
- 4) Rady Osiedli.

§ 48

1. Do organów Spółdzielni mogą być wybrane jedynie osoby niekarane za przestępstwo umyślne. Obowiązek członkostwa w Spółdzielni dotyczy jedynie Prezes Zarządu.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 47 ust. 2), 3) i 4), dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym. Ilość kandydatów nie może być mniejsza niż mandatów do obsadzenia.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali największą liczbę oddanych głosów.

B. WALNE ZGROMADZENIE

§ 49

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania na określonej nieruchomości lub w określonym zespole nieruchomości.

§ 50

1. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
3. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnikiem nie może być członek Zarządu lub Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych lub opiekunów prawnych.
6. W Walnym Zgromadzeniu mogą uczestniczyć z głosem doradczym osoby zaproszone przez Zarząd.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 51

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- 9) uchwalanie zmian Statutu Spółdzielni;
- 10) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie obejmowania przez Spółdzielnię udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego lub wnoszenia aportów do takich spółek,
- 14) podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni, nie wymienionych w Statucie, oraz uchwalanie regulaminu tworzenia funduszy Spółdzielni i gospodarowania funduszami,
- 15) odwoływanie członka Zarządu w wyniku nieudzielenia mu absolutorium,
- 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia w ustawach lub Statucie.

§ 52

W sprawach należących do kompetencji innych organów Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o

charakterze opinii, postulatów czy zaleceń, pozostawiając podjęcie ostatecznej decyzji organowi Spółdzielni.

§ 53

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.

§ 54

1. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) co najmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
2. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w terminie czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
4. Uprawnieni do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mogą żądać umieszczenia oznaczonych spraw na porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem do Zarządu w terminie 7 dni od dnia wniesienia żądania, o którym mowa w § 54 ust. 3 Statutu.

§ 55

1. Zarząd zawiadamia pisemnie członków Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. W tym samym terminie Zarząd zawiadamia także Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie zawiera 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.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, stosownie do postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 56

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15

dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 57

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w statucie. Zasada ta nie dotyczy jedynie uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.

§ 58

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Warunek, o którym mowa w ust. 1 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
3. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują, z zastrzeżeniem § 51, wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
5. Uchwały podejmowane są w głosowaniu jawnym, chyba że ustawa lub Statut stanowi inaczej.
6. Głosowanie w sprawie absolutorium odbywa się oddzielnie w stosunku do każdego członka Zarządu w głosowaniu tajnym.
7. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia z powodu jej sprzeczności z ustawą lub postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącą w interesy Spółdzielni albo mającą na celu pokrzywdzenie jej członka. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
8. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu

tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

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

§ 59

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący Walnego Zgromadzenia, sekretarz Walnego Zgromadzenia.
3. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni przez dziesięć lat.
5. Tryb prowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. RADA NADZORCZA

§ 60

1. Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza liczy od pięciu do siedmiu członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie.
3. Do Rady mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, będące prawnikami Spółdzielni 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.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Mandat członka Rady wygasa z chwilą nawiązania przez niego stosunku pracy ze Spółdzielnią.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbywającego się w trzecim roku kadencji.
7. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy składu Rady, określonego Statutem Spółdzielni.
8. W miarę potrzeby Rada Nadzorcza może powoływać również komisje, do których może włączać członków Spółdzielni spoza swego grona i inne osoby, ustalając zakres działania tych komisji.

9. Tryb powoływania członków Rady Nadzorczej, zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ, organizację pracy tego organu oraz wybór członków Zarządu określa regulamin Rady Nadzorczej przyjęty przez Walne Zgromadzenie.
10. Za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej jej członkowie otrzymują wynagrodzenie minimalne, o którym mowa w ustawie o wynagrodzeniu minimalnym, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 61

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - b) zrzeczenia się mandatu,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) wyboru do Zarządu - od chwili wyboru, zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w obowiązujących przepisach.
3. Walne Zgromadzenie może, na wniosek Rady Nadzorczej, odwołać ze składu Rady Nadzorczej członka, który:
 - a) uchyla się od uczestniczenia w pracach Rady lub powołanych przez Radę jej strukturach wewnętrznych, w szczególności komisjach Rady,
 - b) opuścił, z własnej winy, więcej niż 3 kolejne posiedzenia Rady lub powołanych przez Radę jej strukturach wewnętrznych, o których mowa w ust. 3 pkt a),
 - c) swoim postępowaniem rażąco narusza Statut, regulaminy, inne przepisy wewnątrzspółdzielcze oraz zasady współżycia społecznego.
4. W przypadku utraty mandatu nie dokonuje się wyborów uzupełniających, w takim wypadku członkiem Rady, do końca kadencji Rady, staje się osoba, która uzyskała kolejną najwyższą ilość głosów podczas ostatnich wyborów do Rady Nadzorczej. Za wybory do Rady uznaje się również wybory uzupełniające. W przypadku kiedy taką samą ilość głosów otrzymało kilku kandydatów, członkiem Rady Nadzorczej zostaje kandydat z najstarszym numerem członkowskim w Spółdzielni. W braku dalszych kandydatów na członków Rady Nadzorczej przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia. Jeżeli liczba członków Rady Nadzorczej spadła poniżej pięciu przeprowadzane są wybory uzupełniające, zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 62

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

- b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczegółowym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) zawieszanie w czynnościach członków Zarządu,
 - 8) uchwalanie regulaminu działania Zarządu, Rad Osiedli, używania lokali i zasad porządku domowego, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia,
 - 9) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Rady uprawnionych jest dwóch członków przez nią upoważnionych,
 - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 12) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 13) ustalenie zasad zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - 14) dokonywanie oceny działalności Rad Osiedli i uchylanie ich uchwał stosownie do § 76 ust. 2 Statutu,
 - 15) ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni,
 - 16) podejmowanie uchwał w innych sprawach zastrzeżonych do właściwości Rady Nadzorczej w niniejszym Statucie lub obowiązujących przepisach.

§ 63

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się nie rzadziej niż raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek co najmniej 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 2 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni przez przewodniczącego Rady goście.
5. Rada Nadzorcza w ramach swoich uprawnień, może żądać od Zarządu sprawozdań i wyjaśnień,

przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

D. ZARZĄD

§ 64

1. Zarząd liczy od jednego do trzech członków wybranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą na czas nieokreślony.
2. Rada Nadzorcza wybiera członków Zarządu Spółdzielni z nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Kandydatów na Prezesa Zarządu obecni na posiedzeniu zgłaszają bezpośrednio do Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Zgłaszanie kandydatur odbywa się z podaniem imienia i nazwiska kandydata.
4. Kandydata na członka Zarządu wskazuje Prezes Zarządu.
5. Do zgłoszenia kandydata nieobecnego na posiedzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie. Zebrani mogą uzależnić rozpatrzenie kandydatur od przedłożenia im dokumentów stwierdzających kwalifikacje kandydatów, nadto zażądać osobistej obecności kandydata na posiedzeniu.
6. Po zgłoszeniu kandydatur przewodniczący zapoznaje zebranych z ostateczną listą kandydatów i zarządza wybranie komisji skrutacyjnej dla przeprowadzenia wyborów.
7. Wyboru Prezesa i członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
8. Wybory Prezesa Zarządu oraz pozostałych członków Zarządu przeprowadzane są odrębnie.
9. Za wybranego uważa się kandydata, który uzyskał największą liczbę głosów, nie mniej niż 50% ważnie oddanych głosów. W przypadku równej liczby głosów powodującej przekroczenie ustalonej w statucie liczebności Zarządu głosowanie należy powtórzyć.
10. Szczegółowy tryb przeprowadzania wyborów Zarządu Spółdzielni ustala w regulaminie Rada Nadzorcza.

§ 65

1. Członkostwa w Zarządzie nie można łączyć z członkostwem w Radzie Nadzorczej. Nie wyłącza to możliwości kandydowania członka Rady Nadzorczej do Zarządu. Wybór do Zarządu skutkuje w takim wypadku utratą mandatu członka Rady Nadzorczej. Członek Rady Nadzorczej kandydujący do Zarządu nie może brać udziału w głosowaniu dotyczącym wyboru Zarządu lub członka Zarządu.
2. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku swych członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. Okres ten trwa do czasu uzupełniających wyborów przez Radę Nadzorczą i nie może przekraczać 3 miesięcy.
3. Z Prezesem Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy. Z pozostałymi członkami Zarządu Rada Nadzorcza może nawiązać stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu pracy.

§ 66

1. Członków Zarządu odwołuje Rada Nadzorcza, na zasadach wynikających z Regulaminu Rady Nadzorczej.
2. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 67

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w obowiązujących przepisach lub Statucie innym organom Spółdzielni należy do Zarządu.

§ 68

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu działający łącznie.

§ 69

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Zarząd podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
3. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez ten organ określa regulamin przyjęty przez Zarząd.

§ 70

Bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni kieruje w ramach uchwał Zarządu, jeden z członków Zarządu lub osoba powołana przez Zarząd po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej.

§ 71

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.
2. Na członków Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą być wybierane osoby uczestniczące jako wspólnicy i członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni oraz wykonywać na rzecz

Spółdzielni dostaw i usług. Nie mogą także dopuszczać się w stosunku do Spółdzielni czynów polegających na uprawianiu nieuczciwej konkurencji na szkodę Spółdzielni.

4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą uczestniczyć we władzach innych spółdzielni mieszkaniowych.

5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:

- a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
- b) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

6. Naruszenie zakazu określonego w ust. 3 stanowi podstawę do odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz wywołuje inne skutki prawne określone w odrębnych przepisach.

§ 72

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

D. RADY OSIEDLI

§ 73

1. Rada Osiedla jest organem Spółdzielni, który działa w imieniu członków zamieszkałych na terenie Osiedla, współpracuje z Administracją Osiedla jest organem opiniodawczym.
2. Rada Osiedla nie może działać wobec osób trzecich w imieniu Spółdzielni bez uprzedniej konsultacji i pisemnego upoważnienia ze strony organów Spółdzielni.
3. Rada Osiedla współdziała z organizacjami, instytucjami i innymi na rzecz gospodarczego i kulturalno-oświatowego rozwoju Osiedla.

§ 74

1. Rada Osiedla składa się z trzech osób, członków Spółdzielni zamieszkałych w danym osiedlu, wybieranych przez poszczególne części Walnego Zgromadzenia na 3 - letnią kadencję.
2. Rada Osiedla wybiera ze swego grona na okres kadencji Przewodniczącego i sekretarza.
3. Członek Rady Osiedla może być odwołany przed upływem kadencji przez Radę Nadzorczą, na pisemny wniosek złożony na ręce przewodniczącego Rady Nadzorczej, przez co najmniej 10 członków.
4. W razie ustąpienia członka Rady Osiedla, jego śmierci, odwołania lub utraty członkostwa w Spółdzielni - na jego miejsce do końca kadencji wchodzi kandydat, który podczas ostatnich wyborów do Rad Osiedli otrzymała kolejną najwyższą liczbę głosów, na tej części Walnego Zgromadzenia, którą reprezentował członek, o którym mowa na wstępie.
5. Ustępujący członkowie Rady Osiedla mogą być wybierani ponownie.

§ 75

Do zakresu działania Rady Osiedla należą:

- 1) współdziałanie z organami Spółdzielni, a także samorządu terytorialnego oraz administracji państwowej i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz pomocy i opieki społecznej,
- 2) opiniowanie wniosków dotyczących utworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych i socjalnych,
- 3) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia społecznego, organizowanie rozjemstwa,
- 4) organizowanie czynów społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
- 5) opiniowanie skarg na działalność administracji osiedla i jej kierownictwa i przekazywanie ich Zarządowi z wnioskami,
- 6) opiniowanie zagospodarowania i wykorzystania pomieszczeń gospodarczych w budynkach oraz lokali użytkowych i innych nieruchomości,
- 7) inne zleczone przez organy Spółdzielni czynności opiniodawczo - doradcze.

§ 76

1. Rada Osiedla składa co roku pisemne sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków i Radzie Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza sprawując nadzór nad działalnością Rad Osiedli władna jest uchylać ich uchwały z powodu niezgodności z prawem, Statutem, uchwałami organów Spółdzielni lub innych ważnych przyczyn związanych z interesem Spółdzielni i ich członków.

§ 77

Regulamin działania Rady Osiedla uchwała Rada Nadzorcza.

XIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 78

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. 5% nadwyżki bilansowej przeznaczają się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych. Pozostałą część nadwyżki bilansowej przeznaczają się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 79

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - a) fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - b) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez członków wpisowego, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) centralny fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (fundusz remontowy).
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - a) inwestycyjny,
 - b) społeczno-kulturalny,
 - c) modernizacyjny.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawo odrębnej własności lokalu.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 13 ust. 1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. 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.
6. Spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach lub uchwałach Walnego Zgromadzenia.
7. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 80

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorczą.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.

§ 81

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 82

1. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności ustalonej przez Statut.
2. Gdyby fundusze własne nie wystarczyły na pokrycie strat, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wcześniejszego wpłacenia udziałów, niż to przewiduje Statut.

§ 83

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawowe.
2. Rada Nadzorczą może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni lub zasady gospodarowania poszczególnymi funduszami w ramach przepisów ustaw i postanowień Statutu.

§ 84

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 13 ust. 1-4;
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
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 niebędących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

§ 85

Zarząd spółdzielni prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 86

W przypadku likwidacji Spółdzielni majątek pozostały po zaspokojeniu wszystkich zobowiązań zostaje przeznaczony na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 87

1. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa Spółdzielnia.
2. Uchwała o podziale Spółdzielni powinna zawierać:
 - a) oznaczenie dotychczasowej Spółdzielni i powstającej w wyniku podziału,
 - b) listę członków lub określenie grup członków przechodzącej do powstającej Spółdzielni,
 - c) zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań,
 - d) datę podziału Spółdzielni.
3. Po podziale do nowej Spółdzielni stosuje się przepisy prawa spółdzielczego.

§ 88

Dotychczasowe przydziały i określone w nich powierzchnie lokali zachowują moc na prawach umowy.

§ 89

Do likwidacji i upadłości Spółdzielni stosuje się odpowiednio przepisy art.113-137 Prawa Spółdzielczego.

§ 90

Statut wejdzie w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego.