

SPIS TREŚCI

DZIAŁ. I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	2
DZIAŁ. II. CZŁONKOWIE.....	4
Rozdział 1. Prawa i obowiązki członków.....	4
Rozdział 2. Wpisowe , udziały i wkłady.....	8
Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	8
DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	9
Rozdział 1. Walne Zgromadzenie.....	11
Rozdział 2. Rada Nadzorcza.....	14
Rozdział 3. Zarząd.....	17
Rozdział 4. Zebrania Mieszkańców Budynku.....	20
Rozdział 5. Rada Budynku.....	21
Rozdział 6. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	22
DZIAŁ IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	24
DZIAŁ V. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	26
Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	26
Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	31
Rozdział 3. Odrębna własność lokalu.....	35
DZIAŁ VI. UŻYWANIE LOKALI.....	38
Rozdział 1. Zasady używania lokali.....	38
Rozdział 2. Opłaty za używanie lokali	39
Rozdział 3. Konserwacja i naprawy w lokalach.....	41
DZIAŁ VII. ZAMIANA LOKALI	42
DZIAŁ VIII. LOKALE UŻYTKOWE	42
DZIAŁ IX. GARAŻE I MIEJSCA POSTOJOWE	43
DZIAŁ X. NAJEM LOKALI	43
DZIAŁ XI. USTANIE CZŁONKOWSTWA I JEGO SKUTKI.....	44
DZIAŁ XII. PRZEPISY KARNE	46
DZIAŁ XIII. LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI	48
DZIAŁ XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	48

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁAŚNOSCIOWEJ
„ROZŁOGI”

(Nowy tekst jednolity - zmiany wprowadzone przez komisję są pogrubione.)

Dział I. Postanowienia wstępne

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „ROZŁOGI”, zwana dalej „Spółdzielnią”, jest dobrowolnym, samorządnym i samodzielny zrzeczeniem o nieograniczonej liczbie członków i zmiennym funduszu udziałowym.
2. Siedzibą i terenem działania Spółdzielni jest miasto stołeczne Warszawa.
3. Spółdzielnia została założona na czas nieokreślony przez członków MSM „Starówka” - mieszkańców osiedla „Lazurowa”, po wydzieleniu się z tej spółdzielni.
4. Majątek Spółdzielni jest własnością jej członków.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze, zwanej dalej ups; ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej usm, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.

§ 2

1. Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków i ich rodzin przez:
 - 1) dostarczanie członkom lokali w budynkach mieszkalnych na zasadach **spółdzielczego** lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu ;
 - 2) dostarczanie **na zasadach prawa odrębnej własności lokali użytkowych**,
 - 3) dostarczanie lub wynajmowanie członkom garaży , **lub miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych**
3. Spółdzielnia może **prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach polegającą między innymi na : najmie lokali i miejsc postojowych , dzierżawie terenu i powierzchni reklamowych , zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie.**

§ 3

- 1 .Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych;
 - 5) gospodarowanie i zarządzanie składnikami własnego majątku;
 - 6) prowadzenie i inspirowanie działań społeczno-wychowawczych, kulturalnych i oświatowych;
 - 7) upowszechnianie wśród członków i mieszkańców podstawowych zasad współgospodarowania i zarządzania majątkiem Spółdzielni;
- 8.) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych na rzecz osób niebędących członkami spółdzielni , na zasadach wynikających z obowiązujących przepisów prawa.**

§ 4

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków.
2. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 5

1. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali .
2. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Domem jednorodzinny jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy dotyczące lokali.
4. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami .
5. Osobą bliską w rozumieniu **statutu** jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
6. **Minimalne wynagrodzenie za pracę – wynagrodzenie ustalone na podstawie ustawy z dn.10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu .**

§ 6

Spółdzielnia może w interesie członków współdziałać z innymi spółdzielniami oraz z innymi organizacjami we wszelkich prawnie dopuszczalnych formach. Spółdzielnia może tworzyć z takimi organizacjami inne, przewidziane prawem organizacje oraz wstępować do wszelkich organizacji, których działalność jest prawnie dopuszczona, **z zastrzeżeniem §19 ust.1 pkt.8 statutu oraz §27 ust.1 pkt.4 statutu** Opinie o formie współpracy wyraża Rada Nadzorcza w **formie uchwały**.

Dział II. Członkowie

Rozdział 1. Prawa i obowiązki

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna o ile spełnia jeden z następujących warunków:
- 1) przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub względnie ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu ;
 - 2) przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego bądź z zastrzeżeniem § 68 przysługuje mu udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu ;
 - 3) przysługuje mu z zastrzeżeniem § 88 udział we współwłasności prawa odrębnej własności lokalu ;
 - 4) małżonek jest członkiem Spółdzielni ;
 - 5) zawarła umowę o budowę lokalu ze spółdzielnią ,na zasadach spółdzielczych lub ubiega się o zawarcia takiej umowy ze spółdzielnią ;
 - 6) zachodzą inne przesłanki wynikające z obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna , choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych . **W imieniu takiej osoby działa jej przedstawiciel ustawowy .**
3. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie , choćby spółdzielcze **prawa , o których mowa w ust.1** przysługiwały tylko jednemu z nich . Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni .
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna , jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego .

§ 8

1. **Zarząd przyjmuje zainteresowanych w poczet członków Spółdzielni podejmując stosowną uchwałę.**
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej, z podpisem osoby fizycznej, wstępującej do Spółdzielni, albo z podpisami osób, reprezentujących wstępującą osobę prawną. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko (firmę, nazwę) oraz miejsce zamieszkania (siedziby) osoby wstępującej, liczbę zadeklarowanych udziałów oraz oświadczenie, **zgodnie z wzorem ustalonym przez Zarząd Spółdzielni w zakresie rodzaju przysługującego jej prawa.**
3. Osoba wstępująca do Spółdzielni może w deklaracji członkowskiej, a członek Spółdzielni w odrębnym, pisemnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni, wskazać osobę, której Spółdzielnia będzie obowiązana wypłacić po śmierci członka jego udziały .
4. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisami dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych , z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

5. Zarząd powinien rozpatrzyć wnioski o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni w terminie 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji przez kandydata, wraz ze wszystkimi niezbędnymi dokumentami. Rozpatrzenie wniosku następuje poprzez podjęcie uchwały przez Zarząd o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni lub o odmowie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni zawiadamia, osobę zainteresowaną, pisemnie o treści podjętej uchwały w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz informacje o sposobie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. W zakresie postępowania odwoławczego, w tym co do sposobu i terminu wniesienia i rozpatrzenia odwołania, stosuje się postanowienia Statutu, dotyczące postępowania wewnątrzspółdzielczego.

6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni :

1) osoby, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywę prawa odrębnej własności lub prawo odrębnej własności lokalu, garażu lub spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym ;

2) osób, którym przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyznają roszczenia przyjęcia do Spółdzielni.

3) osoby, której małżonek jest członkiem Spółdzielni ;

4) osoby, która zawarła umowę zamiany lokalu pozostającego w innych zasobach na spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego.

7. Spółdzielnia może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, które posiadają zadłużenie w Spółdzielni z jakiegokolwiek powodu lub rażąco i uporczywie naruszają porządek domowy. Ograniczenie to nie dotyczy uprawnień tych osób, którym obowiązujące przepisy prawa, zwłaszcza wynikające z ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przyznają uprawnienia do uzyskania członkostwa w Spółdzielni bezwarunkowo.

8. Kandydat na członka ma obowiązek zadeklarować :

1) co najmniej jeden udział, jeżeli przyjęcie w poczet członków Spółdzielni związane jest z nabyciem lokalu mieszkalnego ;

2) co najmniej dwadzieścia udziałów, jeżeli przyjęcie w poczet członków Spółdzielni związane jest z nabyciem lokalu użytkowego ;

3) co najmniej jeden udział, jeżeli przyjęcie w poczet członków Spółdzielni związane jest z nabyciem prawa do garażu lub miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym.

§ 9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska (firmy, nazwy) oraz miejsca zamieszkania (siedziby), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych albo budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania a także informacje dotyczące zadłużenia członków wobec Spółdzielni.

2. Prawo przeglądania rejestru ma każdy członek Spółdzielni i jego małżonek, a także wierzyciele członków oraz Spółdzielni.

§ 10

1. Członkom Spółdzielni przysługuje :

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, **o ile posiadają pełną zdolność do czynności prawnych** ;
- 2) prawo udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach dotyczących jej działalności oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni tych wniosków;
- 3) prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu;
- 4) prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad - na warunkach i w trybie, określonych w **§ 20 Statutu** ;
- 5) **prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o terminie , miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz zapoznania się ze wszystkimi dokumentami związanymi z porządkiem obrad** ;
- 6) prawo **otrzymania** statutu **oraz** 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 , z zastrzeżeniem ust.2 .
- 7) koszty sporządzania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w pkt. 6, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. **Wysokość opłat określa Zarząd Spółdzielni** ;
- 8) prawo wglądu w siedzibie Spółdzielni do rejestru członków Spółdzielni ;
- 9) **prawo do udziału w nadwyżce bilansowej** ;
- 10) **prawo zaskarżania do sądu uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni w trybie określonym w § 111-113 Statutu** ;
- 11) **prawo zaskarżania do sądu ,uchwał organów Spółdzielni , na zasadach określonych ustawą , a w szczególności Prawem Spółdzielczym** ;
- 12) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym od uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni w **trybie określonym w § 13 Statutu** ;
- 13) prawo korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi, z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni . **Zarząd może odmówić wykonania dodatkowo płatnych usług na rzecz osób , u których występują zaległości finansowe w stosunku do Spółdzielni .**
- 14) **prawo żądania ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu oraz prawa odrębnej własności garażu , lub udziału w garażu wielostanowiskowym** ;
- 15) **prawo do zawarcia ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu, w ramach realizowanej przez Spółdzielnię inwestycji** ;
- 16) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 17) prawo żądania przeniesienia na niego odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalnym, w tym także garażu **oraz ułamkowego udziału we współwłasności lokalu garażowego wielostanowiskowego** , do których przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo ;
- 18) **prawo do żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji opłat związanych z utrzymaniem jego lokalu , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej ,oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni** ;

19) **prawo do kwestionowania (również bezpośrednio na drodze sądowej) wysokości opłat eksploatacyjnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ;**

20) **prawo ubiegania się w o najem lokali mieszkalnych ,użytkowych ,garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych stanowiących własność Spółdzielni w trybie określonym w Statucie (w § 104-106) ;**

21) **prawo do wynajęcia lokalu , na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni ;**

22) **prawo do uczestniczenia w posiedzeniu organu odwoławczego podczas rozpatrywania jego indywidualnej sprawy i udzielania wyjaśnień ;**

23) korzystanie z innych praw **wynikających z ustawy lub ze Statutu.**

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć **w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odpowiedzi** wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.

3. Statut ,regulaminy ,uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni , a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni umieszcza na swojej stronie internetowej . Zasady zamieszczania dokumentów na stronie internetowej oraz dostęp do nich przez członków Spółdzielni i pozostałe osoby określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

§ 11

1. Członkowie Spółdzielni są zobowiązani do:

- 1) przestrzegania przepisów ustaw postanowień Statutu, regulaminów oraz innych uchwał organów Spółdzielni i **dobrych obyczajów**;
- 2) wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów;
- 3) wniesienia wkładu mieszkaniowego albo budowlanego ;
- 4) uiszczania terminowo opłat za używanie lokalu;
- 5) zawiadamiania Spółdzielni w formie pisemnej o zmianie danych, zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o wynajmie lub oddaniu w bezpłatne użytkowanie lokalu lub jego części, jeżeli miałyby to wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni;
- 6) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie i zabezpieczenie jej majątku;
- 7) uczestniczenia w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów;
- 8) utrzymywania swego lokalu w należyтым stanie;
- 9) zawiadamiania Spółdzielni o każdorazowej zmianie ilości osób korzystających z lokalu;
- 10) udostępniania lokalu na warunkach określonych w § **99** Statutu;
- 11) udostępniania lokalu do wykonania odczytów liczników i podzielników;
- 12) udostępniania lokalu dla potrzeb rzeczoznawców;

13) uczestniczenia w spłacie kredytu lub pożyczki bankowej , zaciągniętej przez Spółdzielnię na remont lub modernizację i ulepszenie nieruchomości stanowiącej mienie wspólne Spółdzielni ;

14) uzyskania pisemnej zgody Spółdzielni na wykorzystanie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (wcześniej , przydziale lokalu), z zastrzeżeniem §93 ust.6 Statutu ;

15) przeniesienia się na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu nie dłuższy niż 12 miesięcy .§ 99 ust. 6,7,8 stosuje się odpowiednio ;

16) wypełniania innych obowiązków przewidzianych w , obowiązujących przepisach prawa , w tym w szczególności Prawie spółdzielczym , ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie spółdzielni i uchwałach organów Spółdzielni .

Rozdział 2. Wpisowe, udziały i wkłady

§ 12

1. **Wpisowe wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę i nie podlega zwrotowi;**
2. **Udział wynosi 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę ;**
3. **Kwotową wysokość opłat , o których mowa w ust.1 i 2 na kolejny rok określa uchwałą Zarząd Spółdzielni .**
4. **Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni zobowiązana jest wnieść zadeklarowaną w deklaracji członkowskiej ilość udziałów .**
5. **Członek Spółdzielni jest obowiązany wpłacić wpisowe oraz zadeklarowane udziały w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go o przyjęciu do Spółdzielni wg wartości obowiązującej w dniu złożenia deklaracji.**
6. **Osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni na podstawie § 70 Statutu, bądź jako następca prawny byłego członka, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub własność lokalu, jest obowiązana uzupełnić udział do wysokości określonej w ust. 2, jeżeli udział byłego członka Spółdzielni lub jego część, które nabyła osoba ubiegająca się o członkostwo jest niższy niż określony w ust. 2.**
7. **Zasady zwrotu udziałów byłego członka Spółdzielni określa § 115 Statutu .**
8. **Zasady wnoszenia i rozliczania się Spółdzielni z osobami uprawnionymi z tytułu wkładów i udziałów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.**

Rozdział 3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 13

1. **Od uchwał w sprawach pomiędzy członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią członek Spółdzielni może odwołać się w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym.**
2. **Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu powinny być rozpatrzone przez Zarząd niezwłocznie , nie później jednak niż 1 miesiąc od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka Spółdzielni na piśmie.**

3. W razie odmowy załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka Spółdzielni o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek Spółdzielni nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna z zastrzeżeniem ust.7.
4. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka Spółdzielni w ciągu 2 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia .
5. Od uchwały Rady Nadzorczej członkowi Spółdzielni przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia na piśmie wraz z uzasadnieniem . Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu , jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem .
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia .
7. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu , jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy , a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami .
8. Członek spółdzielni, którego odwołanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym jest rozpatrywane przez Walne Zgromadzenie ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek Spółdzielni nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 14

1. Wniesienie odwołania w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw w drodze sądowej. W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrz-spółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 15

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu **lub udziału w nieruchomości wspólnej** .

Dział III. Organy spółdzielni

§ 16

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie;
 - 2) Rada Nadzorcza;
 - 3) Zarząd;

jako organy ustawowe ;

- 4) Zebrania Mieszkańców Budynku;
- 5) Rady Budynków;

jako organy Statutowe.

- 2. Członkami Zarządu mogą być osoby nie będące członkami Spółdzielni .
- 3. Członkami organów , o których mowa w ust. 1 punkty 1,2,4,5 -mogą być wyłącznie członkowie Spółdzielni albo osoby wskazane przez osoby prawne, będące członkami Spółdzielni.
- 4. Członkami organów, o których mowa w ust.1 punkty 1,2,4,5, nie mogą być osoby małoletnie lub ubezwłasnowolnione . W Zebraniach Mieszkańców Budynków **oraz w Walnym Zgromadzeniu** takie osoby są reprezentowane przez swoich przedstawicieli ustawowych .
- 5. Wybory do organów Spółdzielni są dokonywane w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
- 6. Zasady wyboru do organów Spółdzielni , tryb zwoływania posiedzeń oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy uchwalone na jego podstawie .
- 7. Wszystkie organy Spółdzielni mają obowiązek wykonywać swoje statutowe zadania i korzystać z przysługujących uprawnień z należytą starannością , poszanowaniem dobrych obyczajów oraz słuszych interesów członków Spółdzielni .**
- 8. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek współdziałania z organami samorządu terytorialnego , administracji państwowej i organizacjami spółdzielczymi w zakresie realizacji statutowych zadań Spółdzielni .**

§ 17

- 1. Organ Spółdzielni może ważnie obradować i podejmować uchwały tylko w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania (quorum). Wyjątek stanowi Walne Zgromadzenie (**z zastrzeżeniem postanowień ust.7**) i Zebranie Mieszkańców Budynku, które może ważnie obradować i podejmować uchwały niezależnie od quorum.
- 2. Uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów , z zastrzeżeniem postanowień ust.4 i 6 .**
- 3. Uchwała jest podjęta zwykłą większością głosów , gdy za uchwałą oddano więcej głosów niż przeciw uchwale .Przy głosowaniu zwykłą większością nie bierze się pod uwagę głosów wstrzymujących się .**
- 4 Uchwały Walnego Zgromadzenia z wyjątkiem uchwał , o których mowa w ust.6 oraz uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie odwołania członków Zarządu , podejmowane są bezwzględną większością głosów.**
- 5. Uchwała jest podjęta bezwzględną większością , gdy za uchwałą oddano więcej głosów „ za „ - niż suma głosów przeciw i wstrzymujących się .**
- 6. Kwalifikowanej większości głosów wymagają następujące uchwały Walnego Zgromadzenia:
 - 1) zmiana Statutu –**co najmniej 2/3 głosów za uchwałą;**
 - 2) łączenie się Spółdzielni –**co najmniej 2/3 głosów za uchwałą;**

- 3) odwołanie członka Rady Nadzorczej **przed upływem kadencji - co najmniej 2/3 głosów za uchwałą , głosowanie odbywa się w sposób tajny ;**
- 4) zbycie nieruchomości – **co najmniej 3/4 głosów za uchwałą ;**
- 5) likwidacja Spółdzielni **oraz przeznaczenie majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni - co najmniej 3/4 głosów za uchwałą** oddanych na dwóch kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia, zwołanych w odstępie co najmniej dwóch tygodni.

7. **W sprawach , o których mowa w ust.6 pkt.4 i 5 do podjęcia uchwały konieczne jest , aby w posiedzeniach Walnego Zgromadzenia , na których uchwała będzie poddana pod głosowanie uczestniczyło co najmniej 10% ogólnej liczby członków Spółdzielni.**

8. Głosowanie jest jawne, chyba że co innego wynika z ustawy lub ze Statutu albo że przeprowadzenia głosowania tajnego żąda co najmniej 1/3 obecnych członków organu. **Głosowanie tajne przeprowadza się zawsze w przypadku wyboru i odwołania członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej oraz udzielania absolutorium .**

9.. **Zarząd jest obowiązany zawiadomić członków Spółdzielni o treści uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą albo Zarząd. dotyczących ogółu członków Spółdzielni , przy uwzględnieniu zasad wynikających z ochrony danych osobowych osób fizycznych . Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie zestawienia uchwał na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych oraz umieszczenie odpisów tych uchwał na stronie internetowej Spółdzielni w ciągu 7 dni od daty podjęcia uchwały . Uchwały na stronie internetowej powinny być dostępne przez okres 5 lat (z wyjątkiem uchwał , które utraciły moc), zaś zestawienia na klatkach schodowych przez okres nie krótszy niż 2 miesiące .**

10. Do uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni w sprawach wnoszonych przez członków w zakresie zawiadamiania ma zastosowanie §13 ust.6.

Rozdział 1. Walne Zgromadzenie

§ 18

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy .
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. **Zasada ta nie dotyczy osób ubezwłasnowolnionych i małoletnich , którzy są reprezentowani przez swoich przedstawicieli ustawowych .** Osoby prawne biorą w nim udział przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednej osoby prawnej.
4. 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.
5. Każdy członek Spółdzielni , ma jeden głos, bez względu na liczbę posiadanych udziałów.
6. **Obecni na Walnym Zgromadzeniu członkowie Spółdzielni , których indywidualne sprawy są rozpatrywane , mają prawo udzielania wyjaśnień .**
7. Na Walnym Zgromadzeniu mogą być obecne osoby zaproszone przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
8. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 19

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
 - 2) **rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania rocznego Rady Nadzorczej, rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania rocznego Zarządu;**
 - 3) **rozpatrywanie** i zatwierdzanie sprawozdania finansowego Spółdzielni;
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie udzielania absolutorium członkom Zarządu;
 - 5) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej , **z wyłączeniem ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia odrębnej własności lokalu oraz miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych , zgodnie z art.54² usm.,**
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych i występowania z nich;
 - 9) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji;
 - 11) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej;
 - 12) uchwalanie Statutu i jego zmian ;
 - 13) uchwalanie regulaminów organów ustawowych Spółdzielni;
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie;
 - 15) **podejmowanie uchwał w sprawie zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki bankowej z przeznaczeniem na remont mienia wspólnego Spółdzielni;**
 - 16) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona;
 - 17) uchylanie uchwał Rady Nadzorczej, jeżeli uchwały te są sprzeczne z prawem, postanowieniami Statutu lub z innymi uchwałami Walnego Zgromadzenia;
 - 18) wybór **i odwołanie** członków Rady Nadzorczej;
 - 19) **podejmowanie uchwał w sprawie realizacji przez Spółdzielnię inwestycji ;**
 - 20) **powoływanie składu Komisji Statutowej .**

§ 20

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku , **nie później niż** w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się **w ciągu** 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.
5. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie doręczonym przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię **lub w sposób wskazany przez członków Spółdzielni oraz przez wywieszenie ogłoszenia w budynkach mieszkalnych i umieszczenie na stronie internetowej** co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno **zawierać także** informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
6. 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 odwołania członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium .**
7. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. **z uwzględnieniem postanowień § 17 ust.7.**
8. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane **i umieszczane na stronie internetowej** na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia .
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 8, **najpóźniej na 15 dni przed terminem** Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
- 10 W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw , uzupełniony porządek obrad Zarząd podaje do wiadomości członków najpóźniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia przez umieszczenie go na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych i na stronie internetowej Spółdzielni .**
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
13. **Porządek obrad określony w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu , o którym mowa w ust.5, wraz ze zgłoszonymi zgodnie z ust.9 żądaniami i projektami uchwał stanowią porządek Walnego Zgromadzenia .**

§ 21

Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego posiedzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, jeżeli nie narusza to praw członków.

§ 22

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony jej członek.
2. Walne Zgromadzenie wybiera ze swego grona prezydium w składzie od 3 do 5 osób, w tym: przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza **i członków prezydium**.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują członkowie prezydium.
4. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia mogą przeglądać w siedzibie Spółdzielni członkowie Spółdzielni, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej. **Protokoły udostępniane są również na stronie internetowej Spółdzielni.**
5. Zarząd przechowuje protokoły obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 23

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni, wszystkie jej organy **oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczą ich praw i obowiązków**.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
8. **Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.**ⁱ

§ 24

Szczegółowe reguły dotyczące sposobu zwoływania Walnego Zgromadzenia, procedury obrad i podejmowania uchwał **oraz weryfikacji uprawnień do otrzymania mandatu i wydawania kart do głosowania** określa regulamin Walnego Zgromadzenia.

Rozdział 2. Rada Nadzorcza

§ 25

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 26

1. W skład Rady Nadzorczej wchodzi od 9 do 12 członków Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie.
3. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić :
 - 1) **osoby będące pracownikami Spółdzielni . Uchwała o wyborze takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna . Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze spółdzielnią jego członkostwo w Radzie Nadzorczej ustaje ;**
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa w następujących wypadkach:
 - 1) z upływem kadencji;
 - 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - 3) w razie zrzeczenia się mandatu;
 - 4) w razie odwołania przed upływem kadencji na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia , podjętej kwalifikowaną większością 2/3 głosów;
 - 5) **w razie niedostarczenia w ciągu miesiąca od wyboru oświadczenia , o którym mowa w § 47 ust.3 Statutu ;**
 - 6) **w razie nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią ;**
7. **Wygaśnięcie mandatu w wypadkach ,o których mowa w ust.6 punkty 2-6 powoduje , że do składu Rady Nadzorczej wchodzi do końca kadencji osoba ,która w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskała kolejną najwyższą liczbę głosów .**
8. **Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w posiedzeniach w formie miesięcznego ryczałtu . Wynagrodzenie nie może być wyższe od minimalnego wynagrodzenia za pracę , o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wysokość i zasady wynagradzania określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.**
9. Jeżeli Rada Nadzorcza wyznaczy z konieczności jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu, członkostwo tych osób w Radzie ulega zawieszeniu na czas pełnienia funkcji w Zarządzie.
10. **Rada Nadzorcza może podejmować uchwały , jeżeli bierze w niej udział co najmniej połowa składu wybranego przez Walne Zgromadzenie , oraz jeżeli dana sprawa została wprowadzona do**

porządku obrad zgodnie z regulaminem Rady Nadzorczej .**§ 27**

1. Do właściwości Rady Nadzorczej należy:

- 1). uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej;
- 2). uchwalanie wysokości opłat za używanie lokali w budynkach , z uwzględnieniem opinii odpowiednich Rad Budynków w tym zakresie ;
- 3). kontrola działalności Spółdzielni i nadzór nad tą działalnością, a w szczególności :
 - a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych;
 - b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich;
 - c/ kontrola sposobu załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków ;
 - d/ kontrola przetargów i zawieranych umów :**
- 4). podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- 5). przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu stanowiska w sprawie nabycia lub zbycia terenów budowlanych lub innych nieruchomości;
- 6). zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- 7). **rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrz-spółdzielczego na zasadach określonych w Statucie oraz skarg na jego działalność ;**
- 8). składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdania finansowego;
- 9). podejmowanie uchwał w sprawie wyboru lub odwołań członków Zarządu, wyrażanie zgody Zarządowi na udzielanie pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą;
- 10). podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach - do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 11). ustanawianie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni przed sądem, jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytoczył Zarząd Spółdzielni;
- 12). przeglądanie ksiąg i dokumentów oraz bezpośrednio sprawdzanie stanu majątku Spółdzielni i zarządzania tym majątkiem;
- 13). bezpośrednia kontrola realizacji uchwalonych przez Radę planów gospodarczych i programów działalności społeczno-wychowawczej ;
- 14). zwoływanie Walnego Zgromadzenia w wypadkach określonych w Statucie;
- 15). podejmowanie uchwał w sprawach wykluczeń lub wykreśleń członków;

- 16). podejmowanie uchwał w innych sprawach, należących według Statutu do właściwości Rady;
 - 17). uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali;
 - 18). wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badania sprawozdań finansowych;
 - 19). uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub przez Krajową Radę Spółdzielczą i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych;
 - 20). uchwalanie regulaminów Spółdzielni ,z wyjątkiem regulaminów organów ustawowych Spółdzielni.
 - 22).**uchwalanie założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych realizowanych przez Zarząd na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia**
 - 22).**podejmowanie uchwał w sprawie formy zabezpieczenia zaciąganych przez Spółdzielnię kredytów ;**
 - 23) **podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych .**
2. **Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień.**
 3. **Rada Nadzorcza może żądać od członków Spółdzielni wyjaśnień i dokumentów , wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni.**
 4. **Rada Nadzorcza składa roczne sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu na piśmie.**

§ 28

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego, sekretarza i komisje oraz ich przewodniczących.
2. Przewodniczący Rady, zastępca przewodniczącego, sekretarz i przewodniczący komisji tworzą prezydium Rady Nadzorczej. Jego zadaniem jest organizowanie pracy Rady .
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane przynajmniej raz na dwa miesiące przez jej przewodniczącego, a w razie jego nieobecności - przez zastępcę przewodniczącego **lub sekretarza.**
4. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w nowym składzie zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji, w ciągu 14 dni od zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 29

Szczegółowe reguły dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej, procedury obrad i podejmowania uchwał określa regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział 3. Zarząd

§ 30

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. **Z zastrzeżeniem art.56 ust.1 prawa spółdzielczego** , członkami Zarządu nie mogą być członkowie innych organów spółdzielni.

§ 31

1. Zarząd składa się z trzech członków.
2. Członkowie Zarządu, w tym osobno Prezes i Zastępca Prezesa i Członek, są wybierani w drodze konkursu przez Radę Nadzorczą.
3. Członkostwo w Zarządzie ustaje w następujących wypadkach:
 - 1) w razie zrzeczenia się funkcji członka Zarządu;
 - 2) w razie odwołania uchwałą Rady Nadzorczej;
 - 3) **śmierci członka Zarządu.**

§ 32

1. **W przypadku nie udzielenia absolutorium na Walnym Zgromadzeniu członkowi Zarządu , może on zostać odwołany , nawet jeżeli sprawa dotycząca odwołania członka Zarządu nie została umieszczona w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.**
2. Rada Nadzorcza może w **każdym czasie** odwołać członka Zarządu, którego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub postanowieniami Statutu ,podejmując stosowną uchwałę. **Podjęcie uchwały o odwołaniu członka Zarządu wymaga :**
 - 1)**złożenia , przez wnioskodawcę pisemnego wniosku z uzasadnieniem,**
 - 2)**umieszczenie punktu , w porządku obrad Rady Nadzorczej w zakresie odwołania członka Zarządu . Odwołanie staje się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi Zarządu uchwały o odwołaniu wraz z uzasadnieniem .**
- 3.**Odwołanemu przez Radę Nadzorczą członkowi Zarządu nie przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia, może on natomiast złożyć Walnemu Zgromadzeniu stosowne wyjaśnienia w tej sprawie. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy między Spółdzielnią a członkiem Zarządu.**
4. Jednocześnie z odwołaniem członka Zarządu, Rada podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności Spółdzielni oraz niezwłocznie dokonuje wyboru nowego członka Zarządu.
- 5.**Wraz z odwołaniem członka Zarządu Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wypowiedzeniu mu stosunku pracy, określając początek biegu okresu wypowiedzenia i datę jego zakończenia.**
6. Rada Nadzorcza może, w razie konieczności, zwłaszcza w wypadkach wskazanych w ustępach 1 i 2, wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 33

1. Do właściwości Zarządu należy **zarządzanie bieżącą działalnością Spółdzielni** dokonywanie czynności prawnych, w tym podejmowanie uchwał we wszystkich sprawach, które według Statutu nie należą do kompetencji **Walnego Zgromadzenia** ani Rady Nadzorczej **oraz nie są zastrzeżone dla tych organów w ups i w usm**, a w szczególności:

- 1) zawieranie umów o ustanowieniu odrębnej własności lokalu ;
- 2) zawieranie umów o budowę lokali ;
- 3) **dokonywanie w imieniu Spółdzielni przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i udziału w wielostanowiskowych lokalach garażowych ;**
- 4) **przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności ;**
- 5) **zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ;**
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania członków do Spółdzielni;
- 7) składanie innych oświadczeń woli w imieniu Spółdzielni wobec jej członków i uchylenie się od złożonych oświadczeń woli na podstawie obowiązujących przepisów prawa;
- 8) sporządzanie projektów planów rozwoju działalności gospodarczej oraz projektów programów działalności społecznej i kulturalnej;
- 9) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów oraz dokonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- 10) zabezpieczanie majątku Spółdzielni;
- 11) **sporządzanie rocznych sprawozdań: z działalności Zarządu i finansowego oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;**
- 12) sporządzanie projektów oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oraz projektu pokrycia strat bilansowych;
- 13) sporządzanie projektów innych uchwał, podejmowanych przez Walne Zgromadzenie;
- 14) udzielanie pełnomocnictw;
- 15) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań **do wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia;**
- 16) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami;
- 17) współdziałanie z terenowymi organami administracji rządowej i organami samorządu terytorialnego;
- 18) **sporządzanie i przedkładanie Radzie Nadzorczej dokumentacji oraz sprawozdań, pozwalających na ocenę: planowanych projektów inwestycyjnych , realizowanych i zakończonych projektów inwestycyjnych oraz terminu ostatecznego rozliczenia kosztów zadania inwestycyjnego ;**
- 19) **zwolywanie Walnego Zgromadzenia i obsługa posiedzenia Walnego Zgromadzenia;**
- 20) **obsługa posiedzeń Rady Nadzorczej zgodnie z postanowieniami regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą ;**
- 21) zawieranie umów o najem lokali , miejsc postojowych i powierzchni reklamowych oraz umów o dzierżawę terenu .

2. Zarząd składa sprawozdania ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej.

3. Zarząd zobowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 34

1. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez Prezesa, a w razie jego nieobecności - przez Zastępcę Prezesa co najmniej raz w miesiącu, W okresach między posiedzeniami Zarząd działa na podstawie podziału czynności wykonywanych przez jego poszczególnych członków.

2. Zasady podziału czynności pomiędzy członków Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, procedury obrad i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Zarządu określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§ 35

Zarząd może udzielić pełnomocnictwa do kierowania bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jednemu z członków Spółdzielni lub innej osobie, po uprzednim udzieleniu zgody przez Radę Nadzorczą.

§ 36

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu albo jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).

2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu mają skutek prawny wobec Spółdzielni.

Rozdział 4. Zebrania Mieszkańców Budynków

§ 37

Zebrania Mieszkańców Budynków są organami statutowymi Spółdzielni.

§ 38

Skład Zebrania Mieszkańców ustala się **zgodnie z tytułem prawnym do lokalu..**

§ 39

Zebrania Mieszkańców Budynków:

1. rekomendują kandydatów na członków Rady Nadzorczej do **wyborów na kolejną kadencję** ;
2. wybierają i odwołują członków Rad Budynków;
3. rozpatrują okresowe sprawozdania właściwych Rad Budynków;

4. wyrażają swoją opinię i zgłaszają do właściwych organów Spółdzielni wnioski w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków mieszkających w budynku;
5. oceniają działalność administratora budynków i zgłaszają w tej sprawie stosowne wnioski Zarządowi;
6. **podejmują uchwały opiniujące przedstawione przez Zarząd plany remontowe uwzględniając w pierwszej kolejności wymagane prawem prace ;**
7. podejmują uchwały w sprawie dodatkowych planów remontowych dotyczących budynku i tworzenia na nie funduszu remontowego;
8. wyrażają opinię w sprawie wysokości opłat za używanie lokali w danym budynku.

§ 40

1. Zebrania Mieszkańców Budynków są zwoływane przez właściwe Rady Budynków przynajmniej raz na trzy lata, przed terminem Walnego Zgromadzenia dokonującego wyboru Rady Nadzorczej.
2. Rada Budynku jest zobowiązana zwołać Zebranie na żądanie co najmniej 1/5 członków tego budynku, złożone na piśmie, z podaniem celu jego zwołania.
3. Zebrania Mieszkańców Budynków mogą być zwołane także przez Radę Nadzorczą i Zarząd.

§ 41

1. Obrady Zebrania Mieszkańców Budynku otwiera przewodniczący właściwej Rady Budynku.
2. Zebranie Mieszkańców Budynku wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej i Rady Budynku nie mogą wchodzić w skład prezydium.
3. W obradach Zebrania Mieszkańców Budynku mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej, nie będący mieszkańcami budynku.
4. Członek Spółdzielni może udzielić pełnomocnictwa do reprezentowania go na Zebraniu Mieszkańców Budynku. Zakres i forma pełnomocnictwa zawarte są w Regulaminie Zebrania Mieszkańców Budynku.

5 Protokoły z obrad są przechowywane przez Zarząd.

§ 42

Szczegółowe reguły dotyczące zwoływania Zebrań Mieszkańców Budynków, procedury obrad i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 5. Rada Budynku

§ 43

1. Rada Budynku składa się z członków Spółdzielni .
2. Członków Rad Budynków wybierają ze swego składu poszczególne Zebrania Mieszkańców Budynków ,w proporcji co najmniej jeden członek Rady na 20 członków Spółdzielni - mieszkańców danego budynku.
3. Członkowie Rad Budynków są wybierani na okres trzech lat . W wyborach uzupełniających członkowie Rad Budynków są wybierani na okres do końca kadencji.

4. Mandat członka Rady Budynku wygasa w następujących wypadkach:

- 1) z upływem kadencji;
- 2) w razie ustania członkostwa w Spółdzielni;
- 3) w razie zrzeczenia się mandatu **lub śmierci członka** ;
- 4) w razie odwołania przed upływem kadencji uchwałą właściwego Zebrania Mieszkańców Budynku.

§ 44

1. Do właściwości Rady Budynku należy:

- 1) wykonywanie uchwał właściwego Zebrania Mieszkańców Budynku, w zakresie zastrzeżonym do kompetencji Rady Budynku ;
- 2) opiniowanie działalności Spółdzielni dotyczącej budynku **i mienia wspólnego**;
- 3) opiniowanie planów remontów budynku i ich wykonania;
- 4) opiniowanie rozliczenia kosztów funduszu remontowego budynku;
- 5) ocena pracy administratora budynku;
- 6) ocena pracy dozorczy budynku;
- 7) nadzór nad wykorzystaniem lokali ogólnodostępnych i użytkowych **w budynku**;
- 8) udział w odbiorze robót remontowych wykonywanych w budynku ;
- 9) opiniowanie wysokości opłat za używanie lokali ;
- 10) **prawo udziału członka Spółdzielni wskazanego przez Radę Budynku w komisji przetargowej przy wyborze wykonawcy robót remontowych w budynku .**

2. **Organ Spółdzielni do którego kierowane jest wystąpienie Rady Budynku zobowiązany jest wystąpienie rozpatrzyć i o zajęтым stanowisku powiadomić Przewodniczącego Rady Budynku :**

- 1) **Zarząd - niezwłocznie , nie później niż w terminie jednego miesiąca;**
- 2) **Rada Nadzorcza - w terminie 2 miesięcy.**

§ 45

1. Rada Budynku wybiera ze swego składu przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza, którzy tworzą prezydium Rady.
2. Posiedzenia Rady Budynku są zwoływane przez przewodniczącego , a w razie jego nieobecności - przez zastępcę przewodniczącego.
3. Przedstawiciel Rady Budynku zaproszony przez przewodniczącego Rady Nadzorczej , uczestniczy z głosem doradczym w jej posiedzeniu **w sprawach objętych porządkiem , z wyłączeniem indywidualnych spraw członków Spółdzielni rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą..**

§ 46

Szczegółowe reguły dotyczące sposobu zwoływania posiedzeń Rad Budynków, procedury obrad i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 6. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 47

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

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

3. Członkowie Rady Nadzorczej i kandydaci na członków Zarządu składają Radzie Nadzorczej pisemne oświadczenia, iż nie naruszają zakazu konkurencji, o której mowa w § 48 Statutu, **oraz oświadczenia o niekaralności oraz ochronie danych osobowych.**

§ 48

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności :

1) **nie mogą być współwłaścicielami lub członkami władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni lub pozostawać z takimi osobami w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej ;**

2) **nie mogą być współwłaścicielami lub członkami władz przedsiębiorstw świadczących odpłatne usługi na rzecz Spółdzielni. Zakaz dotyczący małżonków lub osób spokrewnionych lub spowinowaconych określony w pkt.1 stosuje się odpowiednio ;**

3) **nie mogą występować jako strony umów zawieranych ze Spółdzielnią w zakresie usług oraz zakupu materiałów, środków trwałych itp. Zakaz dotyczący małżonków oraz osób spokrewnionych lub spowinowaconych określony w pkt.1 stosuje się odpowiednio;**

4) **nie mogą ujawniać informacji posiadających wartość gospodarczą ,**

2. **Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach , nie wykluczają uiszczenia odpowiedniego odszkodowania w przypadku wyrządzenia szkody Spółdzielni .**

3 W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej **lub Zarządu** zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności wyznaczając mu 30 - dniowy termin na zniesienie przyczyn naruszenia.

4.. Po bezskutecznym upływie terminu , o którym mowa w ust.3, zawieszenie może trwać do czasu najbliższego Walnego Zgromadzenia (bez konieczności zwoływania dodatkowego) , które podejmie uchwałę o uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu członka Rady Nadzorczej.

5. **Nie może być członkiem Zarządu i Rady Nadzorczej osoba , która została skazana prawomocnym wyrokiem za umyślnie popełnione przestępstwa przeciw :**

- ochronie informacji ;

- wiarygodności dokumentów ;
- mieniu ;
- obrotowi gospodarczemu ;
- obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi.

6. Zakaz, o którym mowa w ust. 5 ustaje z upływem piątego roku od dnia uprawomocnienia się wyroku skazującego, jednakże nie może zakończyć się wcześniej niż z upływem trzech lat od dnia zakończenia okresu odbywania kary.

7. Nowo wybrany członek Zarządu i Rady Nadzorczej jest zobowiązany w terminie trzech miesięcy przedłożyć Radzie zaświadczenie o niekaralności dokument z krajowego rejestru karnego.

8. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 49

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.

§ 50

.W Spółdzielni obowiązują regulaminy uchwalane przez Walne Zgromadzenie , Radę Nadzorczą i Zarząd .

Dział IV. Gospodarka Spółdzielni

§ 51

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
4. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swych członków z tytułu przekształceń praw do lokali.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej ,oświatowej i kulturalnej.
6. Sposób wykorzystania wypracowanej nadwyżki bilansowej z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni określa Walne Zgromadzenie .

§ 52

1. Różnica między kosztami a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym .

2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie § 4 ust. 1 Statutu a przychodami z opłat, o których mowa w § 108 ust. 1-2 i 4 Statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. 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.

4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali

5. Spółdzielnia może zaciągnąć – zgodnie z §19 ust.1 pkt.15 Statutu – kredyt bankowy i zabezpieczyć ten kredyt hipoteką :

1) na nieruchomości, z którą nie są związane prawa do lokali,

2) na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu.

6. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

7 Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 53

1. Funduszami Spółdzielni są :

1) fundusz udziałowy

2) fundusz zasobowy ;

3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych ;

4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych ;

5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwały Rady Nadzorczej .

3 Zasady tworzenia funduszy i gospodarowania nimi określają regulaminy, uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 54

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie Spółdzielni podlega ocenie Rady Nadzorczej pod względem rzetelności i prawidłowości, która wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie lub odrzucenie sprawozdania.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych odrębnymi przepisami.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu), wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Członek Spółdzielni ma prawo materiały te przeglądać i otrzymać kopie.

§ 55

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z funduszu udziałowego i w następnej kolejności z funduszu utworzonego na ten cel przez Spółdzielnię.

Dział V. Tytuły prawne do lokali

§ 56

1. Członek SML-W Rozłogi może korzystać :
 - 1) ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ;
 - 2) ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ;
 - 3) z prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego ;
 - 4) z prawa odrębnej własności lokalu niemieszkalnego (o przeznaczeniu użytkowym lub garażowym) ;
 - 5) ze spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stanowiącego samodzielny lokal ;
 - 6) z prawa odrębnej własności garażu stanowiącego samodzielny lokal ;
 - 7) ze spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym ;
 - 8) z prawa współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.
2. Prawa do lokali , o których mowa w ustępie 1 , uprawniają do użytkowania lokalu przez członka , nie członka Spółdzielni i osoby bliskie oraz oddawanie go w najem lub bezpłatne użytkowanie.
3. Przy ustanawianiu odrębnych własności lokali Spółdzielnia nie może naruszyć dotychczasowego zakresu korzystania z praw członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali w nieruchomości ,o ile nie narusza to obowiązujących przepisów prawa lub nie szkodzi interesom Spółdzielni.

Rozdział 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 57

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania , a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 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.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 58

1. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Jednakże każdy z małżonków może z ważnych powodów wystąpić do sądu o zniesienie wspólności tego prawa .
2. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólnocie ustawowej , to wkład mieszkaniowy , należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obu małżonków , niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania od współmałżonka zwrotu wydatków i nakładów , poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.

§ 59

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 60

1. Z członkiem ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa powinna być pod rygorem nieważności zawarta w formie pisemnej.
2. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu oraz określać:
 - 1) zobowiązanie członka do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego **oraz do uczestniczenia w innych określonych w umowie zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową**
 - 2) zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;

- 3) zasady ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 4) wielkość lokalu i pomieszczeń przynależnych, termin oddania lokalu do **dyspozycji członka** oraz wysokość i terminy wpłat na wkład mieszkaniowy;
 - 5) **termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu** ;
 - 6) warunki i terminy wypowiedzenia umowy przez członka lub Spółdzielnię .
- 3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.**

§ 61

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:
 - 1) 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 lub ;
 - 2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczaniem opłat , o których mowa w §94 ust.1 Statutu **za okres 6 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 dotyczące uchwały o wykluczeniu członka ze spółdzielni.
5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 2 i 3 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.
6. **Członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego i przekazania go spółdzielni . Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego .**
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 62 i 63 Statutu, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu **poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni** oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. **Przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu odbywa się na zasadach określonych w regulaminie o którym mowa w ust.14.**
8. 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 .

9. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w **§ 60 ust.2 pkt.1**, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w **§ 94 ust.1 Statutu**, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu **i egzekucji**.

10. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

11. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.8, jest opróżnienie lokalu.

12. Wypłata wartości wkładu mieszkaniowego lub jego części, o której mowa w ust.9 następuje w ciągu miesiąca od daty ustanowienia prawa odrębnej własności do opróżnionego lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby.

13.. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

14. Zasady przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

§ 62

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 niedochowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 63

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien, w terminie jednego roku od dnia śmierci członka, złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis § 62 ust. 2 Statutu stosuje się odpowiednio.

2. W razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o której mowa w ustępie poprzedzającym, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. Dla zachowania roszczeń o których mowa w ust. 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku od dnia ustania członkostwa deklaracji członkowskiej i pisemnego wniosku o oddanie lokalu. Jeżeli zgłasza się kilka osób uprawnionych, to rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię dodatkowego terminu 3 miesięcy do wystąpienia do sądu,

wyboru osoby uprawnionej dokonuje Spółdzielnia.

4. Postanowienia ust.1 i 2 nie wyłączają uprawnień spadkobierców zmarłego członka do dziedziczenia wkładu mieszkaniowego.

§ 64

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 62 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim zamieszkałym razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich .

2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub niedokonania czynności, o których mowa w § 63 Statutu, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

3. W wypadku ustania członkostwa w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1-3, 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 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

5. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 3, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.

6. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie § 61 ust.8 i 9 Statutu.

7. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 65

1. Na pisemne żądanie członka , któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego :

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni , o których mowa w § 60 ust.2, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.2 ;

2) spłaty minimalnej 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 ;

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w § 94 ust. 1 Statutu .

2. Spółdzielnia zawiera umowę , o której mowa w ust. 1 , w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną .
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 , oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają członka Spółdzielni , na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu..
4. Po śmierci członka Spółdzielni , który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu , jeżeli brak osób uprawnionych , o których mowa w § 63 Statutu , jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu , nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni . W tym przypadku nie stosuje się § 61 Statutu oraz uznaje się , iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.
5. Zasady przekształcania prawa do lokalu określa regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 66

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 **z dnia 21 czerwca 2001 r.** o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .
2. W przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom , o których mowa w § 64 Statutu ust. 1 i 2 przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis § 62 ust.2 stosuje się odpowiednio .
3. Przez byłego członka , o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć osobę , której członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu .

§ 67

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym , przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie , zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni .
4. 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. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do lokali niemieszkalnych t.j. o przeznaczeniu użytkowym na garaże i miejsca postojowe .**

§ 68

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia .
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.

§ 69

Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić rejestr lokali , dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 70

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę , powinien on dla potwierdzenia nabycia spadku przedstawić Spółdzielni dokument potwierdzający nabycie spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni , a ubiega się o członkowstwo złożyć deklarację członkowską.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z 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.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 71

1. W przypadku długotrwałych zaległości w opłatach eksploatacyjnych i innych, 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, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. **Byłym uprawnionym z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu , które zostało zbyte w drodze licytacji nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.**

§ 72

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu **zadłużenia z tytułu opłat , o których mowa w § 94 ust.1 Statutu** oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 73

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu..
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem Spółdzielni , 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., oraz zadłużenie z tytułu opłat , o których mowa **§ 94 ust.1 Statutu**.
3. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 1 i 2 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. **§ 61 ust. 6 Statutu stosuje się odpowiednio.**

§ 74

W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, przepisy **§ 68 ust.1 i 2** stosuje się odpowiednio.

§ 75

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

§ 76

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę nie będącą 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy w sprawie korzystania z lokalu lub jego części zawarte przez członka albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wygasają

najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 77

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 78

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.

§ 79

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:

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 § 94 Statutu.

2. 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.

3. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

4. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

5. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

Do księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się art. 241 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

6. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału w

współwłasności garażu , nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się , iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni , której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,

§ 80

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności garażu , przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich wpłat ,o których mowa w § 79 ust. 1 Statutu.

2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie przepisami § 79 ust. 2 i 3 Statutu.

§ 81

Przepisy Statutu, dotyczące spółdzielczego prawa do lokalu nabytego w formie umowy ze Spółdzielnią mają zastosowanie także w odniesieniu do członków Spółdzielni, którzy nabyli prawo do lokalu i miejsc postojowych w formie przydziału.

Rozdział 3. Odrębna własność lokalu

§ 82

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,

5) określenie :

- a/ rodzaju własności gruntów , na których usytuowany jest budynek ,
- b/ terminu wpłaty wkładu budowlanego ,
- c/ terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy ,

d/ **terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu** ,

e/ **kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu , w tym opłat notarialnych , kosztów założenia księgi wieczystej lokalu i wpisu do księgi wieczystej** .

2. Członek, o którym mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany określony w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Przepisy ust. 1 pkt. 2 i 3 i ust. 2 nie dotyczą członków, którzy zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nie obejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie **nie dłuższym niż 6 miesięcy** od dnia oddania budynku do użytkowania .

§ 83

Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego **z uwzględnieniem wszystkich kosztów poniesionych przed jego rozpoczęciem** oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 84

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 82 Statutu, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków, zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków. Przepis § 88 Statutu stosuje się odpowiednio.

3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 85

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 82 ust 1 pkt. 1 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłyby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

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

§ 86

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie -najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

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

§ 87

Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa .

§88

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich , chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom . W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych o członkostwie rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym . Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu , wyboru dokonuje Spółdzielnia .

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

§ 89

Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

§ 90

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30

ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

§ 91

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie, do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 89 i § 90 Statutu. Przepisów ustawy o własności lokali i o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i ust. 1a ustawy, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem § 89 i § 90 Statutu.

4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości.

§ 92

Postanowienia niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Dział VI. Używanie lokali

Rozdział 1. Zasady używania lokali.

§ 93

1. Oddany członkowi lokal powinien znajdować się w odpowiednim stanie technicznym oraz zawierać wyposażenie, zgodne z obowiązującymi normatywami budowy mieszkań.

2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, przekraczające zakres określony w zatwierdzonym projekcie budowlanym obiektu jest dokonywane z własnych środków członka Spółdzielni.

3. Oddany członkowi lokal powinien być używany zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie. Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego jest uchwalany przez Radę Nadzorczą.

4. Członek Spółdzielni może w lokalu mieszkalnym prowadzić działalność gospodarczą, jeżeli nie jest ona uciążliwa dla mieszkańców i nie narusza zasad porządku domowego.

5. O zamiarze podjęcia działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym członek Spółdzielni - powinien powiadomić Spółdzielnię z 2 tygodniowym wyprzedzeniem.

6. W wypadku podjęcia w lokalu mieszkalnym działalności gospodarczej, Spółdzielnia może

obciążyć członka zwiększonymi kosztami eksploatacji i utrzymania budynku z uwzględnieniem stanu faktycznego, jeżeli działalność ma wpływ na zwiększenie tych kosztów.

7. Członek w oddanym mu lokalu mieszkalnym może wynająć lub oddać w bezpłatne używanie część lub całość tego lokalu z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt.5 Statutu.

8. Prawo , o którym mowa w ust.7 nie dotyczy lokalu, który znajduje się w dyspozycji członka na podstawie umowy najmu zawartej ze Spółdzielnią.

9. Umowy o korzystanie z lokalu mieszkalnego lub jego części, zawarte przez członka z innymi osobami, wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

Rozdział 2. Opłaty za używanie lokali.

§ 94

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, oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

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 oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 95 Statutu.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

4. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, oraz z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 95 Statutu.

5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

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, oraz 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. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów , o których mowa w ust. 1-4,

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z § 52 ust. 4 Statutu ; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 95

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia wspólnego, o których mowa w § 94 ust.1-4 obejmują koszty administrowania nieruchomością, dostawy energii elektrycznej , ciepłej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody , dostawy wody i odprowadzania ścieków , dostawy gazu , utrzymania czystości i wywozu nieczystości , eksploatacji dźwigów , utrzymaniu zieleni , koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości , podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste , odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni , koszty działalności społeczno-kulturalnej lub inne związane z nieruchomością i mieniem wspólnym.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych , o których mowa w § 94 ust. 3 i 4 określa się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział ten stanowi stosunek powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku stanowiącym nieruchomość.

§ 96

1. Wysokość opłat , o których mowa w § 94 ust. 1-4 ustalana jest na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni , przewidywanymi do poniesienia w danym roku na eksploatację i utrzymanie wyodrębnionej nieruchomości budynkowej oraz na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni z podziałem na nieruchomości i ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat od lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Różnica między poniesionymi kosztami utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat , o których mowa w § 94 ust. 1-4 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej nieruchomości w roku następnym.

§ 97

1. Opłaty , o których mowa w § 94 ust. 1-4 wnosi się co miesiąc , w terminie do końca miesiąca w kasie Spółdzielni , lub przelewem. na wskazane przez Spółdzielnię konto . Za datę uiszczenia opłaty przelewem uznaje się datę uznania rachunku Spółdzielni.

2. Opłaty , o których mowa w § 94 ust. 1-5 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

3. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni ,

której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić pisemnie osoby, o których mowa w § 94 ust. 1-4 co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia ..

5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, **zawiadomienia osób**, o których mowa w § 94 ust. 1-4 **dokonuje się** co najmniej 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 .

6. 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 w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

7. Od nie uiszczonych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 98

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

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Rozdział 3. Konserwacja i naprawy w lokalach.

§ 99

1. Szczegółowy zakres obowiązków Spółdzielni i jej członków w odniesieniu do napraw wewnątrz lokali, ich używania i utrzymania porządku określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. 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 funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

3. 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.

4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót , po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
6. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni , w uzgodnionym terminie ściśle oznaczonym i podanym do wiadomości zainteresowanych przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy
7. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
8. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 6 i 7 jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego .

Dział VII. Zamiana lokali .

§ 100

1. Zamiana lokalu polega na uzyskaniu prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Zamiany lokali dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

Dział VIII. Lokale użytkowe

§ 101

1. Członkom , Spółdzielni lub osobom nie będącym członkami Spółdzielni może przysługiwać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub prawo odrębnej własności lokalu.
2. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jest prawem zbywalnym podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
3. Do Spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy § 67-81 Statutu.
4. Spółdzielnia może budować lokale użytkowe :
 - 1) które będą stanowić przedmiot umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego ;
 - 2) które będą stanowiły własność spółdzielni i będą wynajmowane członkom lub innym osobom.
5. Zarząd zawiera umowę o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności lokalu użytkowego po spełnieniu przez członka wymogów określonych w § 82 Statutu.
6. Do prawa odrębnej własności lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy § 82-92 Statutu.

Dział IX. Garaże i miejsca postojowe

§ 102

1. Członkowi Spółdzielni lub osobie nie będąca członkiem Spółdzielni może przysługiwać :

- 1.) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym ;
- 2) prawo odrębnej własności garażu lub udział we współwłasności wielostanowiskowego lokalu garażowego.

2. Do powyższych praw stosuje się odpowiednio uregulowania zawarte w Dziale V rozdział 2 i 3 Statutu.

§ 103

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o garaż lub stanowisko postojowe w garażu wielostanowiskowym jest zobowiązany zawrzeć pisemną umowę o budowę określającą jego przyszłe prawa (własność lub współwłasność) oraz wnieść wkład o wysokości odpowiadającej pełnym kosztom budowy przedmiotu umowy .

2. Garaż lub stanowisko postojowe w garażu wielostanowiskowym , może być używany wyłącznie na przechowywanie pojazdu mechanicznego

3. Członek wynajmujący innej osobie garaż lub stanowisko postojowe w garażu wielostanowiskowym powinien poinformować Spółdzielnię o tym fakcie w celu dokonania stosownych zmian w ewidencji użytkowników .

Dział X. Najem lokali

§ 104

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz miejsc postojowych mogą być osoby fizyczne i prawne - również nie będące członkami Spółdzielni.

2 .Wyboru najemcy dokonuje Zarząd Spółdzielni spośród oferujących najkorzystniejsze warunki ,według zasad ustalonych w regulaminie przez Radę Nadzorczą .

§ 105

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, oraz jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni .

2 .Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem roszczeń ,wynikających z tytułu najmu. Wysokość zabezpieczenia i termin jego wpłaty określa Zarząd.

3. Osoba wynajmująca lokal od Spółdzielni nie może podnajmować tego lokalu bez jej zgody.

4.W sprawach najmu nieuregulowanych w Statucie , w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą oraz umowach mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 106

1. W przypadku równorzędnych ofert , o których mowa w § 104 ust. 2 pierwszeństwo ubiegania się o najem lokali , o których mowa w § 104 ust. 1 przysługuje członkowi Spółdzielni oraz osobom bliskim zamieszkującym z członkiem, jeżeli mają uregulowany stan zobowiązań wobec Spółdzielni.
2. Najemcy lokalu stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie do lokalu zamiennego oraz o członkowstwo w Spółdzielni i o przejęcie tego lokalu na prawach spółdzielczych.

Dział XI . Ustanie członkostwa i jego skutki

§ 107

Członkostwo w Spółdzielni ustaje w wypadku:

- 1) śmierci osoby fizycznej, będącej członkiem;
- 2) ustania osoby prawnej, będącej członkiem;
- 3) wystąpienia członka ze Spółdzielni;
- 4) pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie;
- 5) wykreślenia Spółdzielni z rejestru sądowego.

§ 108

1. Zmarłego członka skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od chwili, w której nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§ 109

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni pod warunkiem zachowania terminu i okresu wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Terminem wypowiedzenia jest ostatni dzień każdego miesiąca.
4. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca następującego po terminie wypowiedzenia.
5. Za datę wystąpienia ze **Spółdzielni** uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 110

- 1 Członek może być wykluczony ze Spółdzielni 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 z dobrymi obyczajami.
2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni lub wbrew jej interesom;
 - 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 3) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań wobec Spółdzielni;
 - 4) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień;
3. Wykluczenie jest sankcją wyjątkową, która może być stosowana przez Spółdzielnię w zasadzie wtedy,

gdy określone w ust. 1 i 2 zachowanie się członka ma charakter ciągły, a członek, mimo wezwania go przez Spółdzielnię do zmiany postępowania, nadal zachowuje się w sposób uzasadniający wykluczenie .

§ 111

1. Członek może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie go z rejestru członków Spółdzielni, jeżeli:

1.) nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału zgodnie z § 12 Statutu; wykreślenie jest dopuszczalne po wezwaniu członka przez Zarząd do spełnienia świadczenia i bezskutecznym upływie wyznaczonego mu w tym celu dodatkowego terminu jednomiesięcznego;

2.) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni, zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź odrębnej własności lokalu, jeżeli były to jedyne jego prawa do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;

3.) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa;

4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni lub złożenia rezygnacji z przysługującego mu prawa do lokalu, jeżeli było to jego jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 112

1. Wykluczenia lub wykreślenia dokonuje Rada Nadzorcza po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.

2. Rada Nadzorcza powinna zawiadomić zainteresowanego członka na piśmie o terminie swojego posiedzenia, na którym ma być rozpatrywana sprawa wykluczenia lub wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym, pod wskazany przez niego adres, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia Rady Nadzorczej. Zawiadomienie powinno zawierać wskazanie postawionych członkowi zarzutów albo przyczyn wykreślenia oraz informację o jego prawie do obecności na tym posiedzeniu Rady i do złożenia wyjaśnień. Jeżeli zainteresowany członek, prawidłowo zawiadomiony o terminie posiedzenia, nie przybędzie na nie, Rada Nadzorcza może rozpatrywać sprawę wykluczenia lub wykreślenia bez jego udziału. Jeżeli zainteresowany członek zawiadomi Radę Nadzorczą o ważnych przyczynach, uniemożliwiających jego obecność na posiedzeniu i wniesie o wyznaczenie innego terminu, to przewodniczący Rady Nadzorczej powinien zwołać posiedzenie tej Rady w takim terminie, który umożliwi obecność członka.

3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie, wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada Nadzorcza uznając, że zachowanie członka wyczerpuje Statutowe przesłanki wykluczenia albo wykreślenia. Zawiadomienie doręcza się członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym, pod wskazany przez niego adres. Zawiadomienie nie doręczone na skutek niezgłoszenia przez członka zmiany adresu, podanego w deklaracji członkowskiej lub w odrębnym oświadczeniu pisemnym ma prawną moc doręczenia.

4. Zawiadomienie, o którym mowa w ust.4 powinno zawierać informacje o :

1) sposobie i terminie wniesienia odwołania od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego

Zgromadzenia;

2.) terminie zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej do sądu.

5. Wykreślenie albo wykluczenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia;
- 2) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 113

1. Członek Spółdzielni ma prawo wnieść odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej o wykreśleniu lub wykluczeniu do Walnego Zgromadzenia w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go o uchwale, w sposób określony w § 13 Statutu.

2. Do odwołania członka Spółdzielni od uchwały Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu § 13 ust. 7 Statutu nie stosuje się.

3. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony pisemnie, bezpośrednio za pokwitowaniem lub listem poleconym, pod wskazany przez niego adres, co najmniej na dwa tygodnie przed tym terminem. Jeżeli odwołujący się, prawidłowo zawiadomiony o terminie obrad, nie przybędzie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrywać odwołanie bez jego udziału.

4. O uchwale Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien być zawiadomiony, stosownie do § 13 Statutu. Zawiadomienie powinno zawierać informację o sposobie i terminie zaskarżenia uchwały do sądu [art. 42 ups].

§ 114

1. Członek Spółdzielni ma prawo zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej o wykreśleniu albo wykluczeniu do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia mu uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 ups. stosuje się odpowiednio.

2. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie odwołania, o którym mowa w § 113 Statutu, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

§ 115

W razie ustania członkostwa, zwrot udziałów w kwocie nominalnej osobie uprawnionej, która wystąpiła z takim żądaniem, może nastąpić w ciągu jednego miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym nastąpiło ustanie członkostwa, o ile udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.

Dział XII. Przepisy karne

§ 116

1. **Kto będąc członkiem Zarządu Spółdzielni, pełnomocnikiem albo likwidatorem nie zgłasza wniosku o upadłość Spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość Spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.**

2. **Kto będąc członkiem organu Spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy:**

- 1) nie poddaje Spółdzielni lustracji,
 - 2) nie udziela lub udziela niezgodnie ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów,
 - 3) nie udostępnia członkom Spółdzielni protokołu lustracji,
 - 4) nie zwołuje Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
 - 5) nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału Spółdzielni, o którym mowa w art. 108 b ustawy Prawo spółdzielcze, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.
3. Kto będąc członkiem organu Spółdzielni lub likwidatorem ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom Spółdzielni , władzom państwowym , członkom Spółdzielni lub lustratorowi , podlega grzywnie , karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.
4. Kto będąc członkiem Zarządu , pełnomocnikiem Spółdzielni albo likwidatorem , wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego , że Spółdzielnia:
- 1) nie udostępnia członkowi Spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w § 10 ust.1 pkt. 6 Statutu ,
 - 2) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach , o których mowa w § 60 ust.3 i § 82 ust. 4 podlega karze grzywny.
5. W sprawach o czyny o których mowa w ust. 4 orzekanie następuje w trybie przepisów postępowania w sprawach o wykroczenia .

Dział XIII Lustracja Spółdzielni

§ 117

1. Spółdzielnia jest obowiązana przynajmniej raz na 3 lata , a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie poddać się lustracyjnemu badaniu legalności , gospodarności i rzetelności jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w stanie likwidacji lustrację przeprowadza się corocznie.
3. Jeżeli Spółdzielnia nie podda się badaniu lustracyjnemu przewidzianemu w ust. 1 i 2 Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadza z własnej inicjatywy badanie lustracyjne działalności Spółdzielni na jej koszt.
4. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

§ 118

Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień Statutu,
- 2) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków ,
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych , socjalnych oraz kulturalnych ,
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni,
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.

§ 119

1. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków po lustracyjnych.
2. Zarząd obowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski po lustracyjne i informację o ich realizacji.
3. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Dział XIV. Postanowienia końcowe**§ 120**

1. Niniejszy Statut został uchwalony na Walnym Zgromadzeniu członków , Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej „Rozłogi" w Warszawie uchwałą nr..... w dniu 23 czerwca 2015 r. i wchodzi w życie z chwilą zarejestrowania go przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego .
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Statutu uchyla się Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Rozłogi” w Warszawie uchwalony w dniu 17 października 2003 roku wraz ze zmianami uchwalonymi w dniach : 21 czerwca 2006r.,29 listopada 2007r., 19 czerwca 2009r., 23 czerwca 2010 r.
3. Regulaminy uchwalone w oparciu o poprzedni obowiązujący Statut, **których treść nie jest nie jest sprzeczna z niniejszym Statutem zachowują moc .W przypadku gdyby ich treść byłaby sprzeczna z obecnym Statutem tracą moc.**
4. Organy Spółdzielni powołane w oparciu o poprzedni Statut działają do końca kadencji tych organów
- 5.**Do spraw wszczętych lub niezakończonych stosuje się przepisy dotychczasowe.**

Statut opracowała Komisja Statutowa w okresie 14.10.2013 – 20.05.2015 r.
