

/ tekst jednolity /

**S T A T U T
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W SŁUBICACH**

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U.2021.648), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2021.1208), zwaną dalej: ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz niniejszego Statutu.

§ 2

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: „Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słubicach” – zwana dalej Spółdzielnią.
2. Siedzibą Spółdzielni są Słubice, województwo lubuskie.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. Czas działania Spółdzielni jest nieograniczony.
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 3

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

§ 4

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,
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
4. budowanie lub nabywanie budynków i garaży w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi samodzielnie wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków, na podstawie przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych i innych ustaw oraz niniejszego Statutu.
2. Dla realizacji zadań określonych w §3 i §4 Spółdzielnia:
 - 1) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność i współwłasność Spółdzielni, jak również stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - 3) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 4) zarządza nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych oraz innymi nieruchomościami nie będącymi własnością lub współwłasnością Spółdzielni.

§ 6

Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o którym mowa w § 3 w następującym zakresie:

- 1) konserwacji i remontów urządzeń i instalacji,
- 2) zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych oraz innymi nieruchomościami nie będącymi własnością lub współwłasnością Spółdzielni,
- 3) wydzierżawianie gruntów Spółdzielni członkom oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni,
- 4) wynajmowanie lokali, powierzchni dachowych i innych oraz powierzchni reklamowych w nieruchomościach Spółdzielni członkom oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni.

§ 7

1. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

DZIAŁ II

Członkowie

Rozdział I

Powstanie członkostwa

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna lub osoba prawna, której członkostwo wynika z art.3 ust.1, 2, 3 oraz 3², 3³ ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
3. Członkami Spółdzielni mogą być również inne osoby nie wymienione w statucie, a wymienione w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

§ 9

1. W przypadkach, o których mowa w § 8 ust. 2 i 3, osoby fizyczne lub prawne przystępujące do Spółdzielni stają się członkami Spółdzielni z chwilą przyjęcia ich przez Zarząd lub Radę Nadzorczą.
2. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, o których mowa w § 8 ust. 2 i 3 jest złożenie deklaracji przystąpienia do Spółdzielni. Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania,
 - 2) PESEL,
 - 3) imiona rodziców,
 - 4) nazwę i siedzibę oraz nr ewidencyjny - jeżeli przystępujący jest osobą prawną,
 - 5) adres do korespondencji – jeżeli jest inny niż w pkt.1,
3. W poczet członków Spółdzielni, osoby o których mowa w § 8 ust. 2 i 3, przyjmuje Zarząd, a przy jednoosobowym zarządzie Rada Nadzorczą w trybie i na zasadach określonych w statucie.
4. Przyjęcie, osób o których mowa w § 8 ust. 2 i 3 w poczet członków Spółdzielni powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub Rady Nadzorczej albo osób do tego przez Zarząd lub Radę Nadzorczą upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.

5. Uchwała o przyjęciu osób o których mowa w §8 ust. 2 i 3, w poczet członków powinna być podjęta w terminie jednego miesiąca od daty złożenia deklaracji, a osoba ubiegająca się o przyjęcie powinna być powiadomiona o treści uchwały w ciągu dwóch tygodni od jej podjęcia.
6. W razie odmowy przyjęcia w poczet członków przez Zarząd, osobie zainteresowanej przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej, która powinna podjąć decyzję w terminie trzech miesięcy od chwili wniesienia odwołania. Odwołanie do Rady Nadzorczej wnosi się w terminie czternastu dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Nie dochowanie terminu odwołania, jeżeli w zawiadomieniu zawarto pouczenie, powoduje, że decyzja Zarządu lub Rady Nadzorczej jest ostateczna.
7. W razie odmowy przyjęcia w poczet członków przez Radę Nadzorczą osoba zainteresowana wystąpić może do Walnego Zgromadzenia albo do sądu powszechnego o ustalenie, iż przysługuje jej prawo do nabycia członkostwa w Spółdzielni.

§ 10

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona, nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – rejestr zawierający ich nazwę i siedzibę.
2. Rejestr członków Spółdzielni zawiera również datę przyjęcia w poczet członków lub powstania członkostwa, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.
3. Członkowie Spółdzielni oraz ich małżonkowie i wierzyciele członka lub Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

Rozdział II **Prawa i obowiązki członków**

§ 11

1. Prawa i obowiązki członków wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 5) prawo do otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz z kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe są udostępniane w siedzibie Spółdzielni i są również udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni,
 - 6) prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
 - 7) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi ze wspólnych pomieszczeń w danej nieruchomości oraz z wszystkich urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
 - 8) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
 - 9) prawo do zaznajamiania się z umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 4,
 - 10) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, również w częściach przypadającej na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 11) prawo żądania ustanowienia i przeniesienia na jego rzecz prawa odrębnej własności lokalu w zakresie przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, po spełnieniu wszelkich wymogów określonych ustawą i Statutem,
 - 12) prawo zaskarżania do Sądu zmiany wysokości opłat na zasadach przewidzianych w ustawie, a także uchwał z powodu ich niezgodności z przepisami prawa postanowieniami niniejszego Statutu, dobrymi obyczajami oraz uchwał godzących w interesy Spółdzielni, albo mających na celu pokrzywdzenie jej członków.
3. Członkowi przysługują również inne prawa przewidziane w ustawach lub w niniejszym Statucie.
 4. 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 może wyrządzić Spółdzielni znaczną szkodę.
 5. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie, w terminie 30 dni. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 12

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) dbać o dobro, mienie i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany w wysokości wynikającej z zawartej ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu,
- 4) uiszczać terminowo wszelkie opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości ,
- 5) regulować należności wynikające z rozliczeń kosztów mediów,
- 6) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z przeznaczenia lokalu bądź jego części,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego, a przede wszystkim utrzymywać porządek na klatkach schodowych oraz w korytarzach i częściach wspólnych budynków,
- 11) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym mieszkańcom,
- 12) niezwłocznie powiadamiać Spółdzielnię o zauważonych awariach bądź przejawach wandalizmu,
- 13) dbać o poszanowanie mienia Spółdzielni,
- 14) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 15) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadków również doraźnego przeglądu stanu lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 16) udostępnić lokal celem wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę,
- 17) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 18) w przypadku jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, udostępnić lokal w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, a jeżeli rodzaj robót tego wymaga, na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu,

- jednak nie dłuższy niż 12 miesięcy,
- 19) ponosić odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone w mieniu wspólnym i mieniu Spółdzielni,
 - 20) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
 - 21) przestrzegać innych obowiązków określonych w ustawie lub w statucie.

Rozdział III **Ustanie członkostwa**

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

2. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

§ 14

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
3. Na uzasadniony wniosek członka Zarząd może skrócić okres wypowiedzenia do jednego miesiąca.
4. Za datę wystąpienia uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

Członka Spółdzielni, który zmarł, skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpił zgon. Osobę prawną, będącą członkiem Spółdzielni

skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej osobowości prawnej.

Rozdział IV

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 16

1. Od uchwały podjętej między członkiem, a Spółdzielnią członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
3. Wnioski członków Spółdzielni skierowane do Zarządu, jeżeli Statut lub regulaminy nie stanowią inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego na piśmie.
4. W razie odmownego załatwienia wniosku Zarząd jest obowiązany podać pisemne uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Od uchwały Rady Nadzorczej, która zapadła wskutek odwołania członka od uchwały Zarządu, odwołanie do Walnego Zgromadzenia nie przysługuje.
7. W indywidualnych sprawach członków od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
9. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
10. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił opóźnienie szczególnymi okolicznościami.
11. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
12. Wniesienie przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza go w dochodzeniu swych praw na drodze postępowania sądowego.

W razie wystąpienia na drogę sądową o to samo roszczenie, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ III

Organy Spółdzielni

§ 17

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza, zwana również Radą,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym na Walnym Zgromadzeniu spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni i przedstawicieli osób prawnych. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. W celu obliczenia wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust.4, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Jeżeli statut lub ustawa nie stanowi inaczej uchwały przyjmuje się zwykłą większością głosów.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są większością głosów „za” licząc w stosunku do ogólnej liczby członków Spółdzielni uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W celu obliczenia wymagalnej większości głosów przy odwołaniach przez Walne Zgromadzenie członków organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. 2 przyjmuje się, iż uchwała zostaje podjęta, jeżeli za uchwałą głosowało minimum 2/3 obecnych na Walnym Zgromadzeniu.
6. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sposób przeprowadzenia wyborów i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz regulaminy tych organów.
7. Wyboru i odwołania członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym z zastrzeżeniem, że Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W celu obliczenia wymagalnej większości głosów przy odwołaniach członków Zarządu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą przyjmuje się, iż uchwała zostaje podjęta, jeżeli za uchwałą głosowało minimum 2/3 wybranego przez Walne Zgromadzenie składu Rady.

Rozdział I

Walne Zgromadzenie.

§ 18

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Osoby ubezwłasnowolnione i osoby małoletnie biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, a osoby prawne przez ustanowionych w tym celu pełnomocników.
4. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez Zarząd lub Radę Nadzorczą goście.
6. Członek Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 19

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej, a w przypadku ich nieobecności Prezes Zarządu lub upoważniony przez niego członek Zarządu.
2. Po otwarciu obrad osoba otwierająca odczytuje listę pełnomocnictw oraz poddaje pod głosowanie możliwość utrwalania przebiegu obrad, w sposób o którym mowa w ust.4.
3. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz, które kieruje obradami Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może postanowić o powołaniu do prezydium dodatkowo dwóch asesorów. Wybór Prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym przez otwierającego Walne Zgromadzenie. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalany za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, po wyrażeniu zgody przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. Techniczne przygotowanie i utrwalanie obrad należy wyłącznie do Zarządu. Zarząd trwale zniszczy nagrania po upływie 6 miesięcy od dnia obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera spośród członków Spółdzielni, zwykłą większością głosów (więcej głosów za uchwałą niż przeciw jej), następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną, w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzanie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni, pełnomocników członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolności do czynności prawnych. W trakcie obrad komisja uzupełnia i podaje do wiadomości informację o zmianach w zakresie obecności na Walnym Zgromadzeniu członków i pełnomocników członków,
 - b) sprawdzanie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania jawnego i ich prezentacji,
 - d) przeprowadzenie, na zarządzenie Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia wyborów tajnych, w tym sporządzanie listy kandydatów, przygotowywanie kart wyborczych i przeliczanie głosów,
 - e) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję uchwał i wniosków w składzie 3 osób.
Do zadań komisji należy rozpatrzenie pod względem formalnym i rzeczowym zgłoszonych wniosków oraz przedstawienie ich Walnemu Zgromadzeniu.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Walne Zgromadzenie może postanowić o połączeniu komisji w jedną komisję.
3. Komisje wybierają ze swojego grona Przewodniczącego i Sekretarza.

§ 21

1. Z czynności komisji sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz.
2. Przewodniczący komisji lub ich Sekretarze składają na Walnym Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
3. Protokoły komisji przekazywane są Sekretarzowi Walnego Zgromadzenia i przechowywane są przez Zarząd wraz z protokołem z Walnego Zgromadzenia.

4. Wnioski zgłoszone przez członków Spółdzielni Walnemu Zgromadzeniu, komisja uchwał i wniosków uwzględni w swoim sprawozdaniu.

§ 22

1. Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
2. Za zgodą Walnego Zgromadzenia dyskusja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami łącznie.
3. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
4. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, który odbiega od tematu dyskusji. Nie stosującym się do uwag przewodniczący może odebrać głos.
5. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Wnioskami w sprawach formalnych są wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - 1) głosowania bez dyskusji nad daną sprawą,
 - 2) przerwania dyskusji,
 - 3) zamknięcia listy mówców,
 - 4) ograniczenie czasu przemówień,
 - 5) zarządzenie przerwy w obradach,
 - 6) kolejności i sposobów uchwalania wniosków.
6. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenie do protokołu powinny być składane na ręce Sekretarza Walnego Zgromadzenia na piśmie z podanym imieniem i nazwiskiem oraz numerem mandatu składającego. Przewodniczący może zarządzić zgłaszanie wniosków do Komisji uchwał i wniosków w ustalonym czasie.

§ 23

1. Po zamknięciu dyskusji i wysłuchaniu ewentualnych odpowiedzi referenta Przewodniczący poddaje pod głosowanie wnioski zgłoszone w danym punkcie obrad, przestrzegając zasady aby wnioski najdalej idące były głosowane w pierwszej kolejności.
2. Przed przystąpieniem do głosowania Przewodniczący podaje do wiadomości jakie wnioski wpłynęły i ustala kolejność głosowania. Poprawki do wniosku głównego głosuje się przed wnioskiem.
3. W przypadku braku wniosków Przewodniczący zarządza głosowanie w tej sprawie chyba, że nie wymaga ona przegłosowania.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne, z wyjątkiem: wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej, odwołania członków Zarządu oraz udzielenia absolutorium.

Jednakże na żądanie przynajmniej połowy członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach.

§ 24

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, wskazane przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady jeśli nie pełnili funkcji członka Rady kolejno przez dwie poprzednie kadencje.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej członkowie Spółdzielni zgłaszają do Komisji mandatowo-skrutacyjnej w terminie ustalonym przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia.
6. Zgłoszenie kandydatur na członków Rady Nadzorczej odbywa się ustnie z podaniem:
 - imienia i nazwiska kandydata,
 - imienia i nazwiska osoby zgłaszającej;Zgłoszony kandydat obecny na Walnym Zgromadzeniu składa ustne oświadczenie co do zgody na kandydowanie.
7. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej dokonują przed głosowaniem swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
8. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.7. Podpis pod zgodą na kandydowanie powinien być złożony w obecności pracownika Spółdzielni, który potwierdza osobiste złożenie podpisu.
9. Komisja mandatowo-skrutacyjna sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
10. Członkowie Komisji mandatowo-skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Karty wyborcze stempluje się pieczętą Spółdzielni. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji mandatowo - skrutacyjnej.
2. Głosujący stawia znak „X” przy nazwiskach i imionach kandydatów, na których głosuje.
3. Oddany przez członka Spółdzielni głos uważa się za ważny, jeżeli na karcie do głosowania postawił on znaki „X” przy nazwiskach od jednego do dziewięciu kandydatów na członka Rady Nadzorczej.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) głos oddano na innej karcie wyborczej niż przygotowanej przez Komisję mandatowo-skrutacyjną,
 - b) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję mandatowo-skrutacyjną,
 - c) karta wyborcza jest przekreślona,
 - d) zawiera więcej znaków „X” przy nazwiskach kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.

Głosy nieważne nie są uwzględniane przy obliczaniu koniecznej większości głosów.

5. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja mandatowo - skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
6. Do Rady Nadzorczej Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów oddanych za ich kandydaturą , lecz nie mniej niż 50% plus jeden głos.
7. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyskało najmniejszą równą liczbę głosów zgodnie z ust. 6 i spowoduje to przekroczenie liczby wybranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie Nadzorczej Spółdzielni, zarządza się wybory uzupełniające między tymi osobami, a do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które uzyskały największą ilość głosów. W przypadku równej ilości głosów, mandat obejmuje osoba z niższym numerem wpisu do rejestru członków Spółdzielni.
8. Jeżeli w I turze nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów, spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali kolejno najwięcej głosów lecz nie weszli do Rady.
9. Do Rady Nadzorczej wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze otrzymali największą ilość głosów. W przypadku równej ilości głosów, mandat obejmuje osoba z niższym numerem wpisu do rejestru członków.

§ 26

1. Po wyczerpaniu wszystkich spraw zamieszczonych w porządku obrad Przewodniczący ogłasza zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia w terminie do 14 dni po jego zakończeniu sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia, parafując każdą ze stron tego protokołu.
3. Protokół Walnego Zgromadzenia powinien zawierać datę, porządek obrad, krótki przebieg dyskusji, oświadczenia złożone do protokołu, informację o podjętych uchwałach, podstawowe dane finansowe wynikające z przyjętych sprawozdań finansowych i zatwierdzonych planów. Przy uchwałach należy podać liczbę oddanych głosów za uchwałą przeciw niej oraz liczbę wstrzymujących się od głosowania.
4. Lista obecności na Walnym Zgromadzeniu, sprawozdania, w tym sprawozdania komisji wraz ze złożonymi przez członków wnioskami, projekty uchwał i uchwały, których tylko tytuły znalazły się w protokole z obrad Walnego Zgromadzenia, uzasadnienia, plany i inne materiały będące przedmiotem obrad stanowią materiały załączane do dokumentacji Walnego Zgromadzenia.
5. Protokoły i pozostałą dokumentację Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 27

1. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
2. O podjętych uchwałach regulujących stosunki między członkami a Spółdzielnią, członkowie Spółdzielni są informowani przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach Spółdzielni w ciągu 14 dni od daty odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 28

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach oraz udzielanie absolutorium członkom Zarządu,

- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Przepisu art. 38 § 1 pkt. 5 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz niniejszego punktu statutu nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych, występowania z nich, w tym także nabycia, zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się, podziału oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór, w głosowaniu jawnym, delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) rozpatrywanie innych sprawozdań i informacji Rady Nadzorczej i Zarządu, w tym corocznych informacji o realizacji wniosków po lustracyjnych.

§ 29

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do trzydziestego czerwca chyba, że przepisy odrębne wyłączają lub ograniczają możliwość zwołania Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd również zwołuje Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w uzasadnionych przypadkach z własnej inicjatywy, a także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust.2 powinno być zwołane przez Zarząd w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza lub Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona albo Krajowa Rada Spółdzielcza.

5. Jeżeli wystąpią przypadki określone w ust.1, Walne Zgromadzenie zwołuje się po ustaniu przyczyn uniemożliwiających je zwołanie.
6. Ilość członków, o których mowa w ust.2 pkt. 2 przyjmuje się na dzień złożenia wniosku.

§ 30

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie poprzez:
 - 1) wywieszenie informacji we wszystkich budynkach spółdzielni,
 - 2) wrzucenie powiadomienia do skrzynki pocztowej oddawczej członka Spółdzielni
 - 3) na stronie internetowej Spółdzielni- co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 30 Statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na ilość obecnych członków.
3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w Walnym Zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 5 , w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

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

§ 32

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały bądź uchylające uchwałę Walnego Zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Rozdział II **Rada Nadzorcza**

§ 33

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa się z siedmiu do dziewięciu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres trzech lat.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

5. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. W przypadku nieobecności członka na posiedzeniu Prezydium Rady Nadzorczej lub na posiedzeniu komisji Rady Nadzorczej, na wniosek Przewodniczącego Rady wynagrodzenie ryczałtowe nieobecnego może zostać obniżone o 10% za każdą nieobecność uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 34

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
5. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
6. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniach w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 35

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa do 3 lat od daty wyboru.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium w składzie: Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza w okresie kadencji może dokonywać zmian w składzie Prezydium.
3. Kadencja rady nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do zwyczajnego Walnego Zgromadzenia odbytego w trzecim roku od wyborów, z zastrzeżeniem ust.1.
4. Zadaniem Prezydium jest organizowanie Rady Nadzorczej.
5. Poszczególnym członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w następującej wysokości:
 - 1) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 25% ,

- 2) Zastępca Przewodniczącego i Sekretarz Rady Nadzorczej – 20% ,
- 3) pozostali członkowie Rady Nadzorczej – 10%
minimalnego wynagrodzenia za pracę (wg. przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 o minimalnym wynagrodzeniu za pracę- tekst jednolity Dziennik Ustaw 2020.2207 z późniejszymi zmianami).
6. Ryczałt miesięczny, o którym mowa w ustępie 5 przysługuje tylko w tym miesiącu w którym odbywa się posiedzenie Rady Nadzorczej. Posiedzenie Prezydium i całej Rady Nadzorczej muszą odbywać się w tym samym miesiącu. Warunkiem wypłacenia ryczałtu jest obecność na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

§ 36

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Przed upływem kadencji mandat członka Rady Nadzorczej wygasa wskutek:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi do końca kadencji osoba, która podczas wyborów do Rady Nadzorczej uzyskała kolejno największą ilość głosów w głosowaniu tajnym, lecz nie mniej niż 50% plus jeden.
4. W przypadku równej ilości głosów, mandat obejmuje osoba z niższym numerem wpisu do rejestru członków Spółdzielni. Członkostwo nowego członka Rady upływa z końcem kadencji całej Rady.

§ 37

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych, rzeczowo-finansowych i programów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) kontrola wykonania planów gospodarczych Spółdzielni, badanie okresowych zamknięć rachunkowych i stanu majątkowego Spółdzielni,
 - 3) wybór podmiotu do badania sprawozdań finansowych,
 - 4) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocen sprawozdań finansowych,
 - 5) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez związek rewizyjnym w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajową Radę

- Spółdzielczą, przedstawianie wniosków z przeprowadzonej lustracji Walnemu Zgromadzeniu i nadzór nad wykonywaniem wniosków polustracyjnych,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do organizacji społecznej oraz występowania z nich,
 - 8) zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - 9) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 10) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 11) wybór i odwoływanie członków Zarządu oraz zawieranie z nimi umów o pracę,
 - 12) zatwierdzanie regulaminu Zarządu,
 - 13) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 15) uchwalanie zasad rozliczeń energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wraz ze zmianą współczynników,
 - 16) uchwalanie regulaminów w sprawie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz w sprawie ustalania wysokości opłat za lokale,
 - 17) uchwalanie regulaminu używania lokali oraz porządku domowego,
 - 18) podejmowanie uchwał w przedmiocie umarzania nieściągalnych wierzytelności Spółdzielni,
 - 19) zwoływanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - 20) określenie kryteriów budowy lub nabycia budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz garaży.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 38

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona komisję rewizyjną, której zadaniem jest badanie gospodarki finansowej Spółdzielni, prawidłowość rozliczeń z członkami, wstępne badanie sprawozdań finansowych i kontrola zabezpieczenia majątku Spółdzielni.
Rada Nadzorcza w miarę potrzeby może powoływać także komisje do zbadania poszczególnych spraw.

2. Szczegółowy zakres i tryb działania komisji Rada Nadzorcza może ustalić w odrębnym regulaminie.
3. Prezydium i komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów Spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 39

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego - co najmniej raz na trzy miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być również zwołane na wniosek trzech członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie do 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej w celu jej ukonstytuowania zwołuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

§ 40

1. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów w obecności co najmniej pięciu członków Rady.
2. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni przez Radę goście.
3. Obsługę posiedzeń Rady Nadzorczej zapewnia Zarząd.

§ 41

Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział III Zarząd

§ 42

1. Zarząd składa się z jednego do trzech członków, w tym Prezesa. Członków Zarządu wybiera spośród członków Spółdzielni na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Walne Zgromadzenie może odwołać członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
2. Rada Nadzorcza określa kryteria wyboru członków Zarządu.

3. Członkowie Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Członkowie Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

§ 43

1. Z Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
2. Członkowie Zarządu nie zatrudnieni na podstawie umowy o pracę lub nie wykonujący swoich obowiązków na podstawie umów cywilnoprawnych otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału za udział w pracach Zarządu, bez względu na ilość posiedzeń, w wysokości 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę (wg przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę - tekst jednolity Dz. U. 2020.2207 z późn. zm.).
3. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień ze stosunku pracy.
4. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 44

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni do Walnego Zgromadzenia.
3. Zarząd składa okresowe sprawozdania oraz sprawozdania finansowe Radzie Nadzorczej.

§ 45

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszystkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjmowania członków do Spółdzielni,
- 2) sporządzanie projektów planów gospodarczo-finansowych i innych planów działalności Spółdzielni,
- 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 4) sporządzanie rocznych sprawozdań, w tym finansowych,
- 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 7) udzielanie pełnomocnictw,
- 8) zwoływanie i opracowywanie projektów porządku obrad Walnego Zgromadzenia,

- 9) ustalanie wynagrodzeń pracowników Spółdzielni,
- 10) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o budowę lokalu, o ustanowienie i przeniesienie na rzecz osoby uprawnionej odrębnej własności lokalu, zawieranie umów najmu lokali niemieszkalnych i innych powierzchni nieruchomości spółdzielni oraz umów dzierżawy gruntów,
- 11) opracowanie projektu struktury organizacyjnej Spółdzielni i przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia,
- 12) podejmowanie decyzji i występowanie z wnioskiem w sprawie scalenia lub podziału nieruchomości oraz podejmowanie czynności związanych z rozgraniczeniem lub połączeniem nieruchomości,
- 13) podejmowanie decyzji i występowanie o zmianę okresu użytkowania wieczystego,
- 14) określanie przedmiotu odrębnej własności lokali,
- 15) żądanie przeniesienia własności na Spółdzielnię zajętej działki, w przypadku kiedy nie stanowi ona przedmiotu odrębnej własności,
- 16) przekazywanie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu corocznych informacji o realizacji wniosków po lustracyjnych

§ 46

1. Prezes Zarządu kieruje pracami zarządu i zwołuje posiedzenia Zarządu.
2. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach; w okresie pomiędzy posiedzeniami bieżące decyzje podejmuje Prezes Zarządu.
3. Zarząd podejmuje uchwały większością głosów.
4. W posiedzeniach Zarządu może brać udział z głosem doradczym przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez tę Radę jej członek.
5. W przypadku Zarządu jednoosobowego ust. 2 – 3 nie mają zastosowania.
6. Posiedzenia Zarządu są protokołowane. Protokół podpisują wszyscy członkowie Zarządu obecni na posiedzeniu.

§ 47

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 48

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i 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 pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 49

1. Tryb pracy Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Zakres czynności Prezesa i członków Zarządu ustala Zarząd odrębną uchwałą.

DZIAŁ IV

Gospodarka Spółdzielni.

§ 50

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnianiu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Umorzenie wartości środków trwałych finansowanych bezpośrednio z wkładów mieszkaniowych i budowlanych obciąża odpowiednio 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. 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.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 51

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz na remonty.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 52

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:
 - 1) z funduszu zasobowego,
 - 2) z funduszu udziałowego,
 - 3) z funduszu remontowego.
2. Nadwyżkę bilansową dzieli się z przeznaczeniem na:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) inne cele określone w uchwale walnego zgromadzenia członków.

§ 53

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w siedzibie Zarządu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi sprawozdaniami.
4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 50 ust. 2 Statutu,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt.2 o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

DZIAŁ V

Prawa do lokali

§ 54

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 2) ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
- 3) wynajmować członkom lub innym osobom grunt, a także lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 55

1. Wynajmowanie przez członka lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni.
2. W przypadku kiedy wynajęcie lub oddanie w bezpłatne użytkowanie lokalu miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek oraz właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni obowiązany jest do powiadomienia Spółdzielni o zawartej umowie w terminie do 14 dni.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.
4. Opłaty związane z lokalem mieszkalnym pokrywa członek Spółdzielni, który posiada tytuł prawny do lokalu, solidarnie z osobami będącymi użytkownikami lub lokatorami faktycznie korzystającymi z lokalu na podstawie zawartej z członkiem umowy.
5. Wynajmowanie i oddawanie w bezpłatne użytkowanie, o którym mowa w ust. 1 nie zwalnia z obowiązków wynikających ze Statutu. Członek Spółdzielni jest zobowiązany do umieszczenia w umowie najmu lub oddania w użytkowanie wzmianki lub odnośnika o postanowieniach Statutu dotyczących użytkowania lokalu.

§ 56

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu zobowiązana jest wnieść ustalony wkład mieszkaniowy lub budowlany w całości jednorazowo lub w ratach ustalonych umową – na warunkach szczegółowo ustalonych umową stron.

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego ustala się w oparciu o zakres rzeczowy robót realizowanego zadania inwestycyjnego, stanowiący podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu. Konkretna wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, do pokrycia którego zobowiązana jest osoba, zainteresowana określa umowa stron.
3. Jeżeli lokal, o który ubiega się członek Spółdzielni lub inna osoba zainteresowana zawierać ma dodatkowe lub ponadstandardowe wyposażenie, instalowane jeszcze w trakcie budowy, umowa stron określać winna szczegółowo rodzaj tego wyposażenia, jego koszt oraz kwotę dopłaty do wymaganego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z tego tytułu.

Rozdział I

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 57

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia pomiędzy osobą ubiegającą się o ustanowienie prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby lub do małżonków.
5. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 58

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego 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) inne postanowienia uzgodnione przez strony.

§ 59

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i 16¹ ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni i w lokalach administracji oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Szczegółowe zasady przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 61

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. 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.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

§ 62

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 63

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

§ 64

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 65

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Rozdział II

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 66

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym oraz prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 67

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 68

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 69

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 70

1. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 69 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 1¹ ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
5. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
6. 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.

Rozdział III

Prawo odrębnej własności lokalu

§ 71

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego które będzie stanowić podstawę ustalenia 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) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany w całości jednorazowo lub w ustalonych ratach na zasadach określonych każdorazowo w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

4. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.

Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

5. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.

§ 72

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę o której mowa w § 71 ust. 1 lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba o której mowa w § 71 ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 73

1. Spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę o której mowa w § 71 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 74

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

W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

Rozdział IV

Wynajem lokali

§ 75

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, w tym garaże, znajdujące się w budynkach w tym celu wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia może wynajmować lokale także w innych budynkach, jeżeli nie może ustanowić do nich spółdzielczego lokatorskiego lub prawa odrębnej własności, ze względu na cechy techniczno - użytkowe tych lokali lub brak na nie popytu.

§ 76

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
2. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
3. W przypadku lokali innych niż mieszkalne najemca jest wybierany w drodze przetargu spośród członków Spółdzielni i osób nie będącym członkami Spółdzielni.
4. W przypadku ofert zgłoszonych z taką samą stawką pierwszeństwo w otrzymaniu lokalu użytkowego mają członkowie Spółdzielni.
5. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu i jego przedmiot, określa umowa zawierana z Najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
6. Umowa pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.
7. Najemca może zostać zobowiązany do wniesienia kaucji będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń, które się w nim znajdują. Wysokość zabezpieczenia i terminy jego wpłaty określa Zarząd Spółdzielni.
8. Do umowy najmu mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
9. Postanowienia ust. 1 i 3-8 stosuje się odpowiednio w sprawach dotyczących dzierżawy terenów w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

DZIAŁ VI

Oplaty i użytkowanie lokali.

§ 77

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą również w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
7. 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.

8. Wydatki, o których mowa wyżej obejmują w szczególności: koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania, dostawy wody, koszty obsługi dźwigów osobowych, koszty działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
9. Osoby korzystające z lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są obowiązane regulować należności wynikające z rozliczenia kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym w budynku, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach w tym budynku, według metody rozliczania przyjętej w Spółdzielni.
10. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości opłat, jakie byłyby zobowiązane uiszczać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
11. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 78

1. Za opłaty, o których mowa w § 77 ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 79

1. Opłaty, o których mowa w § 77 ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Zarząd w uzasadnionych przypadkach, może umorzyć w części lub w całości naliczone odsetki, jednak nie więcej jak do kwoty 1.000,00 zł.
5. Należności zasądzone podlegają wpłatom zgodnie z wyrokami sądowymi i nakazami zapłaty. Na wniosek zainteresowanego Zarząd może spłatę zadłużenia rozłożyć na raty oraz anulować naliczone odsetki z zastrzeżeniem ust. 4. W pierwszej kolejności zapłacie podlegają koszty postępowania sądowego.

6. Nieterminowe wpłaty wymagalnych opłat księguje się w pierwszej kolejności na pokrycie naliczonych odsetek, a następnie na najdalej wymagalne należności. W przypadku dokonywania wpłat bez dekretoowania rodzaju konta, Spółdzielnia dokonuje wyboru rodzaju pokrycia należności członka.

§ 80

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. 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.

§ 81

1. Zasady używania lokali oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Obowiązki członków i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁ VII

Postanowienia końcowe

§ 82

W sprawach nieuregulowanych w Statucie obowiązują przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ustawy Kodeks Cywilny oraz innych ustaw.

§ 83

1. Zmiana statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 02.06.2022 r. wchodzi w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
3. Z dniem zarejestrowania Statutu, o którym mowa w ust. 2 traci moc dotychczasowy Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach uchwalony uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 9/18 z dnia 18.06.2018 roku.