

STATUT

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
'OSADA LEŚNA'**

MIŃSK MAZOWIECKI

- 2018 rok -

Postanowienie

SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO
REJESTRU SĄDOWEGO
w składzie: REFERENDARZ SĄDOWY ERWIN SANOCKI

Dnia:02.08.2018 r.

po rozpoznaniu w dniu:02.08.2018 w WARSZAWIE

na posiedzeniu niejawnym
sprawy z wniosku: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSADA LEŚNA" W MIŃSKU MAZOWIECKIM
o zmianę danych w Krajowym Rejestrze Sądowym
dla podmiotu: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSADA LEŚNA" W MIŃSKU MAZOWIECKIM, MIŃSK
MAZOWIECKI
o numerze KRS: **0000204357**

postanawia:

**I.Wpisać w Krajowym Rejestrze Sądowym :
Rejestrze Przedsiębiorców**

Dział 1 Rubryka 4 - Informacje o statucie

1.

wpisać pola

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	14.06.2018 R. ZMIENIONO: § 4 UST.1, 2, 3, 4; § 5 UST.1; § 7 UST.1; § 8 UST.1 PKT.3, PKT.16; § 9 UST.4, 8; § 10 UST.1, 2, 3, 4; § 12; § 20 PKT 3; § 21 UST.1; § 33 UST. 1; § 34 UST.1, 2, 3; § 35 UST.1, 2; § 36 UST.1, 2; § 37 UST. 1, 4, 5; § 39 UST. 1; § 41 UST.1, 3, 4, 5; § 42 UST.1, 2; § 43 UST.6; § 52 UST.1; § 62; § 63 UST.2, 3; § 65 UST. 3 PKT.2; § 66 UST. 1, 2; § 69 UST.1; § 73; § 74 UST.1; § 75 UST. 1, 2.; § 78 UST. 1 PKT.19; § 97 UST. 5, 6; § 98 UST.4; § 99; § 100 UST.2, 3, 4; § 102 UST.1; § 104 UST.2 USUNIĘTO: § 5 UST. 2, 3, 4, 5; § 6; § 9 UST.3, 6; TYTUŁ ROZDZIAŁ D; § 11; § 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19; § 22; § 37 UST.3; § 39 UST.7; § 40 UST.4; § 42 UST. 3; § 64 PKT.5; § 93 UST.1 PKT.1; § 98 UST.3 PKT.4, § 103 UST.4; DODANO: § 3 UST. 8, 9; § 4 UST. 4; § 5 UST.6, 7; § 8 UST. 4; § 9 UST. 16, 17; § 21 UST.3; § 29 UST. 4, 5, 6; § 36 UST. 4; § 63 UST. 5, 6, 7; § 64 PKT.17, 18; § 66 UST.5; § 67 UST. 6; § 74 UST.2; § 78 UST.1 PKT. 26, 27, 28, 29, 30; § 85 UST.1 PKT. 10; § 89 UST.3, 4, 5; § 95 UST.4, 5; § 104 (1); § 106
--	---

II.ZAWIADOMIĆ SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSADA LEŚNA" W MIŃSKU MAZOWIECKIM, ŻE PISMO ZŁOŻONE W DNIU 2018-07-12 (FORMULARZ RS-ZN), OBEJMUJĄCE ŻĄDANIE WPISU WZMIANEK O ZŁOŻONYCH DOKUMENTACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 69 USTAWY Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. O RACHUNKOWOŚCI (ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE) ZA ROK OBROTOWY JEST BEZSKUTECZNE, ALBOWIEM NIE ZOSTAŁO WNIESIONE ZA POŚREDNICTWEM SYSTEMU TELEINFORMATYCZNEGO (ART. 125 § 21 K.P.C. W ZW. Z ART. 19E USTAWY Z DNIA 20 SIERPNI 1997 R. O KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM).



Za zgodność z oryginałem

stwierdza

Sekretarz sądowy

STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY

Maria Magdalena Kosewska

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„OSADA LEŚNA”**

05-300 Mińsk Mazowiecki ul. Gen. K. Sosnkowskiego 41 c

Tel./fax. 25/ 759-35-80;

NIP: 822-10-07-536

STATUT

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OSADA LEŚNA”
W MIŃSKU MAZOWIECKIM**

MIŃSK MAZOWIECKI 2018

SPIS TREŚCI

I. Postanowienia ogólne

II. Członkowie ich prawa i obowiązki

- A. Członkostwo w Spółdzielni
- B. Prawa i obowiązki członków
- C. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze
- D. - **uchylony**
- E. Ustanie członkostwa

III. Tytuły prawne do lokali

- A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- B. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- C. Odrębna własność lokalu
- D. Najem lokali

IV. Zasady zaspokajania potrzeb lokalowych członków

- A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków
- B. Zamiana lokali

V. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

- A. Zasady ogólne
- B. Wkłady budowlane
- C. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

VI. Przekształcenie tytułów prawnych do lokali

- A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu
- C. Przekształcanie najmu garażu

VII. Organy Spółdzielni

- A. Walne Zgromadzenie Członków
- B. Rada nadzorcza
- C. Zarząd

VIII. Gospodarka Spółdzielni

- A. Zasady ogólne
- B. Inwestycje mieszkaniowe
- C. Zarządzanie nieruchomościami
- D. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa " Osada Leśna" w Mińsku Mazowieckim, zwana dalej Spółdzielnią.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Mińsk Mazowiecki ul. Gen. K. Sosnkowskiego 41
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta Mińsk Mazowiecki.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze / tj. Dz.U z 2017 r. , poz. 1560 ze zmianami), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2018 r., Nr 119, poz. 845) i innych ustaw."

§3

1. Celem spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym Osiedlu lub budynku.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:
 - 1) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budować lub nabywać budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali przeznaczonych na cele użytkowe,
 - 3/ budować lub nabywać budynki garażowe w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności do znajdujących się w tych budynkach garaży lub stanowisk garażowych,
 - 4/wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i stanowiska garażowe na zasadach określonych w Statucie,
 - 5/budować lub nabywać domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 6/budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, zaś dla zaspokojenia potrzeb gospodarczych i kulturalnych członków i ich rodzin prowadzi inną działalność gospodarczą, związaną bezpośrednio z realizacją celu określonego w § 3 ust. 1 statutu, w interesie swoich członków, a w szczególności może:
 - 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub przejmować w użytkowanie wieczyste,
 - 2) budować lub nabywać urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
 - 3) zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami tej nieruchomości
 - 4) powoływać w miarę potrzeb zakłady własne w celu prowadzenia wyspecjalizowanej działalności gospodarczej,
 - 5) organizować wśród mieszkańców wzajemną pomoc, rozwijać działalność społeczną w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi,
 - 6) propagować kulturę współżycia społecznego, prowadzić świetlice, kluby, biblioteki, zespoły artystyczne i koła zainteresowań,
 - 7) prowadzić działalność usługową i handlową, a w szczególności:
 - a) organizować i prowadzić produkcję pomocniczą, związaną z budową domów,
 - b) zapewnić nadzór techniczny i inwestorski przy budowie domów,
 - c) organizować zaopatrzenie w materiały budowlane, instalacyjne i inne,
 - d) prowadzić działalność handlową i usługową w zakresie oczekiwanym przez członków,
 - e) prowadzić inne sprawy związane z organizowaniem budowy domów dla członków.
5. Spółdzielnia współdziała, na podstawie umów, z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki handlowe i cywilne, a także w przypadkach gospodarczo i społecznie uzasadnionych, zawierać umowy w przedmiocie administrowania budynkami mieszkalnymi.
6. Spółdzielnia może przystąpić do związków rewizyjnych.
7. Z uwagi, iż Spółdzielnia nie posiada w swoich zasobach lokali mieszkalnych, do których członkowi przysługiwałoby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia nie zawiera z członkami umów o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zarówno co do lokali z odzysku, jak i co do lokali z nowych inwestycji.
8. 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 tych organizacji.
9. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 2 i ust. 4 pkt 1-7 jest Walne Zgromadzenie Członków.

II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

A. Członkostwo w Spółdzielni

§4.

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1/ której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 2/ której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwane dalej „ekspektatywą własności”
 - 3/ będąca założycielem spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 9
 Reprezentowanie osoby nie posiadającej pełnej zdolności do czynności prawnych określają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni. Osobie tej nie przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

§5.

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1/ nabycia ekspektatywy własności
 - 2/ zawarcia umowy o nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - 3/ wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.
- 2.- skreśla się
- 3.- skreśla się
- 4.- skreśla się
- 5.- skreśla się
6. Przepisy § 4 ust. 1 pkt 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub w garażu wolno stojącym, o którym mowa w art. 17.¹⁹ u.s.m. lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27.¹ u.s.m.

7. 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 wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§6 /skreśla się/

§7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków - osób prawnych ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

B. Prawa i obowiązki członków

§8

1. 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 udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu Członków lub przez pełnomocnika oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków i żądania zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 5) prawo do otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni
 - 6) prawo do otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na jego podstawie
 - 7) prawo do przeglądania w siedzibie spółdzielni rejestru członków Spółdzielni,
 - 8) prawo do otrzymania protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych
 - 9) prawo zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
 - 10) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 11) prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,

- 12) prawo żądania zawarcia umowy ze Spółdzielnią:
- a) budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni
 - b) o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, przeniesienie własności nieruchomości zabudowanej garażem
 - c) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu
- 13) prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni.
- 14) prawo do otrzymania kopii umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi oraz kopii faktur z zastrzeżeniem ust. 2
- 15) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 16) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu
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 wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.
4. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 5, pkt 8, pkt 14 oraz wysokości opłaty za sporządzenie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§9

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, oraz zasad współżycia społecznego /dobrych obyczajów/,
- 2) współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) - skreśla się
- 4) wnieść wkład budowlany,
- 5) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu, garażu lub miejsca postojowego, uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą,

- 6) - skreśla się
- 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 8) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
- 9) podporządkować się decyzjom organów samorządowych Spółdzielni w zakresie dbałości o mienie Spółdzielni oraz zmian warunków użytkowania lokali,
- 10) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 11) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 12) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nieutrudniający korzystanie z nich innym,
- 13) na żądanie administracji zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia kontroli stanu technicznego lokalu, konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, ponadto w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje bądź modernizację instalacji, a także w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, jak również w celu kontroli sprawności zainstalowanych, w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń.
- 14) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej, o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, a także o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu lub przydziale otrzymanym przez członka na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów
- 15) zawiadamiać Spółdzielnię o każdych planowanych pracach remontowo-budowlanych za wyjątkiem odnawiania lokalu, przy czym dokonywanie zmian powodujących odstępstwa od projektu budowlanego wymagają zgody Spółdzielni. W przypadku dokonania zmian w lokalu powodujących odstępstwa od projektu budowlanego członek zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego na własny koszt.
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni
- 17) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielniac ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

C. Postępowanie wewnątrz spółdzielcze

§10

1. Wnioski i skargi członków skierowane do Zarządu powinny być rozpatrywane przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku lub skargi w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złożył odwołania, decyzja Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Stanowisko Rady Nadzorczej podjęte w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczne.
4. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone przez Radę Nadzorczą negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu 30 dni od dnia otrzymania pisma. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
7. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym postępowanie wewnątrz spółdzielcze ulega umorzeniu.

D - /skreślony/

§11 /skreślony/

E. Ustanie członkostwa.

§12

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1/ zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie
 - 2/ zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie

- 3/ zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie
 - 4/ rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
 - 5/ utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności w wyniku podziału majątku na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi
 - 6/ utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności w postępowaniu egzekucyjnym.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24.1 ust. 1 i art. 26 u.s.m.
 3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
 4. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
 5. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§13 /skreśla się/

§14 /skreśla się/

§15 / skreśla się/

§16 /skreśla się/

§17 /skreśla się/

§18 /skreśla się/

§19 /skreśla się/

III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§20

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

- 1) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu
- 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności domu jednorodzinnego
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.

A. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§21

1. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.
3. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§22

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. - skreśla się
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. Były członek lub jego następca zobowiązany jest złożyć wypis aktu, jeżeli notariusz nie przesłał go niezwłocznie Spółdzielni.
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.

§ 23 /skreślony/

§ 24 /skreślony/

§ 25 (skreślony)

§26

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§27

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 98, 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, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Do Sądu z żądaniem sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§28

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy; w takim wypadku stosuje się przepis § 22 ust. 5.
3. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości oraz przepisy ust 2.

§29

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub 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 zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
4. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
5. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

6. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 5 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.

§30 – skreślony

§31 – skreślony

§ 32 - skreślony

B. Odrębna własność lokalu

§33

Z osobą 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 osoby do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową - określonych 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 warunków rozwiązania umowy o budowę.

§34

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 33, powstaje „ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§35

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m. lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 33 pkt. 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba ze strony postanowią w umowie inaczej.

§36

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m. albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – 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 art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 97.

§37

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, 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.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.
3. - skreśla się

4. 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, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.
5. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Art. 42 Ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§38

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

C. Najem lokali

§39

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a/ wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem
 - b/ inne mieszkania uprzednio wynajmowane
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom niebędącym członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty przedkładane są w kolejności złożonych wniosków o wynajem lokalu.
6. Tryb i zasady wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
7. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§40

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe wolne w sensie prawnym.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej. Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
4. Zmiana tytułu prawnego do lokalu użytkowego zajmowanego na warunkach najmu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Zgoda taka nie jest wymagana dla realizacji uprawnień najemców, a także najemców pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, którzy ponieśli w pełnym zakresie koszty budowy lokalu wynikających z art. 39 u.s.m.

IV. ZASADY ZASPOKAJANIA POTRZEB LOKALOWYCH CZŁONKÓW

A. Zasady ustalania kolejności zaspokajania potrzeb lokalowych członków

§41

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według zgłoszonych wniosków o zawarcie umowy o budowę lokalu i gotowość pokrywania kosztów budowy lokalu.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania, prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia ekspektatywy własności.

§42

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności lokalu na warunkach prawa odrębnej własności lokalu. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Rada Nadzorcza może obniżyć cenę wywoławczą lokalu ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu.
3. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni licząc od dnia jego zamknięcia, Rada Nadzorcza może wyrazić zgodę na zbycie lokalu w drodze rokowań. Przy ustalaniu warunków kolejnych przetargów stosuje się zasady obowiązujące przy organizowaniu drugiego przetargu.

B. Zamiana lokali

§43

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny lokal mieszkalny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować w następujących formach:
 - 1) zamiana cywilna
 - 2) zamiana spółdzielcza
3. Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu (domu jednorodzinnego) oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.
4. Zamiana spółdzielcza, dokonywana w ramach spółdzielni między jej członkami lub między członkiem spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni mieszkaniowej i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
7. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność

innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

8. W przypadku posiadania lokali wolnych w sensie prawnym przez Spółdzielnię Zarząd może zaproponować członkowi zamianę lokali z jednoczesnym rozliczeniem wkładów zgodnie ze Statutem, przy czym koszty tej zamiany ponosi członek.

V. ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU

A. Zasady ogólne

§44

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

§45

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone powyżej dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia.
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie

- kuchni i łazienki, podłogi),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność) .

§46

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 44, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza *Zarząd* w formie uchwały.
3. Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład Spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

B. Wkłady budowlane

§47

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

§ 48 /skreślony/

§ 49 /skreślony/

C. Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§50

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalana 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 nie wniesioną przez członka, bądź osobę nie będącą 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.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§51 /skreślony/

V. PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§52

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Na pisemne żądanie najemcy garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności.

§53

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla zrealizowania wniosków o przeniesienie własności lokali.
2. Koszty prac przygotowawczych niezbędnych do przeniesienia własności lokali powinny być rozliczane na osoby wnioskujące przeniesienie na nich własności lokali. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Osoba wnioskująca o zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązana wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu w tym zaliczkę na wycenę przez rzeczoznawcę majątkowego, w terminie i wysokości ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni. Termin i wysokość zaliczki powinny być podane w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.
4. Termin, o którym mowa w ust. 3 nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od zawiadomienia członka o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 54 /skreślony/

- A. **Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego**

§55

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 33, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 97 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 3 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 roku o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§56

Po śmierci członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 17¹⁴ usm, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, 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.

§57

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

§58

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust. 2 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2017 r. nr 124. poz. 1007 z późn. zmianami/.

§59

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 nie będącej członkami spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do tego lokalu.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem Spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu

§60

Do przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie nie będącej członkiem spółdzielni przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub garażu stosuje się przepisy § 55 - 59 Statutu.

C. Przekształcanie najmu garażu

§61

Na pisemne żądanie najemcy garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§62

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie Członków
 - 2) Rada Nadzorcza,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali, co najmniej 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje nie więcej niż podwójna liczba osób w stosunku do nie obsadzonych mandatów spośród tych kan-

dydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
5. Nie można być jednocześnie członkiem zarządu i przedstawicielem na zebranie przedstawicieli tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu.
6. Członkowie zarządu i rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
7. Członkowie rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
8. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie Członków

§63

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
4. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związków rewizyjnych. Krajowej Rady Spółdzielczej, innych związków a także zaproszeni goście i eksperci.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu bądź przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować

więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.

6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§64

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy:

- 1) uchwalanie kierunków działalności gospodarczej i społeczno-kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną po lustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) - skreśla się
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszu nagród,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączeń się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalenie zmian statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego,
- 12) upoważnienie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 13) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminów obrad Rady Nadzorczej.
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,

- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowanie z nich.
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 18) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

§ 65

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd raz w roku w terminie 6 miesięcy po upływie roku obrotowego
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) co najmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków w wypadkach określonych w ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 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.
6. 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 składane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 66

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie spółdzielni powinni być powiadomieni na piśmie 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Zawiadomienie dostarcza się wszystkim członkom spółdzielni za pokwitowaniem odbioru /z datą/.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§67

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym, zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zebrania Członków, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i odwołania członka organu Spółdzielni, które to głosowania są tajne. Na żądanie 1/5 członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie Członków podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:

- 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, uchwały w sprawie połączenia spółdzielni oraz uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej
3/4 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni.

6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 68

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
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 skarżona do sądu.

§ 69

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie Członków wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i zastępca przewodniczącego.
2. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 70

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza

§ 71

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 72

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków - osób posiadających pełną zdolność do czynności prawnych, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 73

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków spośród członków spółdzielni.

Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

§ 74

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia Członków, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków odbywanego po 3 latach od wyborów.
2. Wybór Rady Nadzorczej:
 - 1/ Do Rady Nadzorczej mogą być wybrani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
 - 2/ W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej z tą Spółdzielnią ustaje jej członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
 - 3/ Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
 - 4/ Kandydatów do Rady Nadzorczej mogą zgłaszać członkowie Spółdzielni pisemnie w terminie 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków, bądź w trakcie posiedzenia.
Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie.

5/ Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej.

6/ Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

7/ Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

8/ Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.

§ 75

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie Członków w głosowaniu tajnym
- 2) zrzeczenie się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu wiadomości do Walnego Zgromadzenia Członków,
- 3) ustanie członkostwa w Spółdzielni,
- 4) odwołanie pełnomocnictwa przez osobę prawną.
- 5) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią

§76

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, Walne Zgromadzenie Członków dokonuje wyborów w celu uzupełnienia składu Rady Nadzorczej. Mandat radnego wybranego w tym trybie trwa do końca upływu kadencji całej Rady Nadzorczej

§77

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

I. Do zakresu Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz bilansów,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię praw członkowskich,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu, a także w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
- 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
- 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę bilansu oraz wniosków w sprawie absolutorium dla członków Zarządu,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 9) uchwalanie regulaminu Zarządu
- 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy
- 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
- 12) uchwalanie zasad rozliczania na wkład wartości pracy własnej członka i jego rodzin
- 13) ustalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,

- 14) uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale
- 15) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
- 16) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy,
- 17) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
- 18) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w warunkach określonych w statucie
- 19) uchwalenie regulaminu zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom
- 20) uchwalanie regulaminu zamiany lokali i najmu lokali
- 21) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
- 22) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń po lustracyjnych
- 23) wybór biegłego rewidenta do badania rocznych sprawozdań finansowych,
- 24) uchwalanie innych regulaminów przewidzianych prawem oraz postanowieniami statutu
- 25) podjęcie uchwały, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali w trybie określonym w art. 27 ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 26) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w Sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia
- 27) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej
- 28) podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej
- 29) podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej oraz podziału nieruchomości wspólnej
- 30) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal, w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale.

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 swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§ 79

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§80

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inni zaproszeni goście.

§81

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego Rady, zastępcę przewodniczącego Rady, sekretarza Rady, przewodniczącego Komisji Rewizyjnej oraz przewodniczących innych stałych Komisji Rady, którzy tworzą prezydium Rady Nadzorczej.
2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie pracy Rady.

§82

Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§83

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

C. Zarząd

§84

1. Zarząd składa się z 2 osób, w tym prezesa i jego zastępcy - osób fizycznych posiadających pełną zdolność do czynności prawnych.
2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§85

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członka oraz zawierania umów o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokali oraz przekształcenia praw do lokali
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno -kulturalnej,
 - 3) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.,
 - 4) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,

- 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
 - 6) zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 7) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 8) udzielanie pełnomocnictw,
 - 9) współdziałanie z organami administracji państwowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 10) zawieranie umów z kontrahentami, zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków.

§86

Prezes Zarządu reprezentuje Spółdzielnię jako pracodawca w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.

§87

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych posiedzeniach, W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§88

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub 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 kierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§89

1. 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 i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki wymaga uprzednio zgody Rady Nadzorczej.
3. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
4. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.
5. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.

VIII. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

A. Zasady ogólne

§90

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

§91

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§92

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

§93

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
 1. - skreśla się
 2. fundusz zasobowy
 3. fundusz wkładów budowlanych
 4. fundusz remontowy
 5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§94

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§95

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi tj. fundusz remontowy.
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.
3. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów.
 - 2) Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględnić wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego.
5. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3-5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego.

B. Inwestycje mieszkaniowe

§96

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz, których ustanawiane będą tytuły prawne do lokal ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza

C. Zarządzanie nieruchomościami

§97

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 101.
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 niniejszego statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych

zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 101. 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.

5. Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię jeśli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-5, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i innych zobowiązań spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1-4, obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 8, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
10. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§98

1. Wysokość opłat, o których mowa w §97 jest ustalana na podstawie:

- 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
- 2) regulaminu rozliczania kosztów zasobami nieruchomości,
- 3) regulaminu rozliczania kosztów dostaw energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,

2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz regulaminy rozliczania tych kosztów i ustalania opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów),
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych).
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe/.
 - 4) skreśla się
4. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz dostarczania wody i odprowadzania ścieków regulują regulaminy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

§99

Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków oraz dostarczania ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych oraz mierników ciepła zainstalowanych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

§100

1. Opłaty, o których mowa w § 97 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na sfinansowanie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.

3. Członkowie spółdzielni, oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
4. Od nieopłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.

§101

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

§102

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu.
2. Zasady naprawy i wymiany okien określone są w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Walne Zgromadzenie Członków może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali poza zakres określony w ust. 1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§103

1. Naprawy wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) drobne naprawy okien z zastrzeżeniem treści § 102 ust. 2 oraz drzwi
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża członka Spółdzielni.

4. - skreśla się

§104

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, wymaga zgody spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. W przypadku przekształcania tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 104.¹

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisy ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24.¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24.¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem /współwłaścicielami/.

D. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§105

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

§ 106

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków zmiany statutu wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.