

TEKST JEDNOLITY

S T A T U T U

**Spółdzielni Mieszkaniowej
„Pojezierska”
w Łodzi
2026**

Rozdział I Spółdzielnia	1
Rozdział II Cel i przedmiot działalności Spółdzielni	1
Rozdział III Członkowie, ich prawa i obowiązki	2
Dział A Zasady i tryb przyjmowania Członków	2
Dział B Prawa Członków Spółdzielni	4
Dział C Obowiązki Członków i mieszkańców Spółdzielni	5
Dział D Ustanie członkostwa w Spółdzielni i jego skutki	8
Rozdział IV Organy Spółdzielni	9
Dział A Walne Zgromadzenie	11
Dział B Rada Nadzorcza	16
Dział C Zarząd	19
Dział D Zebrania Mieszkańców Nieruchomości	20
Dział E Przedstawicielstwa Nieruchomości	21
Dział F Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	22
Rozdział V Prawa do lokali	23
Dział A Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	23
Dział B Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	28
Dział C Prawo odrębnej własności lokalu	30
Dział D Prawa do lokali użytkowych, garaży wolnostojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych	34
Dział E Najem lokali	34
Dział F (<i>uchylony</i>)	35
Dział G (<i>uchylony</i>)	35
Dział H (<i>uchylony</i>)	35
Dział I Dodatkowe wyposażenie lokali	36
Rozdział VI Gospodarka Spółdzielni i zarządzanie jej majątkiem	36
Rozdział VII Lustracja	40
Rozdział VIII Postanowienia końcowe	40

Rozdział I Spółdzielnia

§1

Spółdzielnia nosi nazwę: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierska” i jest w Statucie zwana dalej Spółdzielnią.

§2

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.

§3

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszego Statutu, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 nr 4 poz. 27 ze zm.; dalej w Statucie jako: u.s.m. lub ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych), ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 nr 30 poz. 210 ze zm.; dalej w Statucie jako: pr. sp. lub prawo spółdzielcze) oraz innych ustaw.
2. Do działalności Spółdzielni nie stosuje się przepisów prawa spółdzielczego dotyczących wystąpienia ze spółdzielni, wykluczenia ze spółdzielni i wykreślenia z rejestru członków spółdzielni.
3. Do działalności Spółdzielni nie stosuje się przepisów prawa spółdzielczego dotyczących obowiązku wnoszenia udziałów i wpisowego oraz składania deklaracji. Jednakże osoba, której przysługuje odrębna własność lokalu składa deklarację członkowską na zasadach określonych w ustawie i Statucie.

§4

Spółdzielnia założona jest na czas nieokreślony.

§5

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.
2. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich Członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

Rozdział II Cel i przedmiot działalności Spółdzielni

§6

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej Członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie Członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§7

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej Członków.
2. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej Członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem lub współwłaścicielami nieruchomości.

§8

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz Członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz Członków własności tych domów;
4. udzielanie pomocy Członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Rozdział III

Członkowie, ich prawa i obowiązki

Dział A

Zasady i tryb przyjmowania Członków

§9

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub o przeniesienie udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.
2. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, garażu wolno stojącego lub ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub najemca lokalu zakładowego, jeżeli złoży deklarację członkowską na zasadach określonych w Statucie. Osobom tym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
4. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
5. Jeżeli prawo do lokalu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolno stojącego przysługuje kilku osobom, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W takim przypadku Zarząd Spółdzielni wyznacza uprawnionym termin nie dłuższy niż 12 miesięcy w celu wyznaczenia spośród siebie osoby, której przysługiwać będzie członkostwo lub wystąpienia o rozstrzygnięcie przez sąd. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru osoby, którym przysługuje prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu

wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§10
(*uchylony*)

§11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet Członków osoby, której przysługuje odrębna własność lokalu, garażu wolno stojącego lub udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego albo najemcy lokalu zakładowego jest złożenie deklaracji członkowskiej,
2. Deklaracja powinna być złożona w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
3. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko Członka oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę.
4. (*uchylony*)
5. Zmiany danych zawartych w deklaracji członkowskiej wymagają formy pisemnej.

§12

1. Organem właściwym do przyjmowania Członków w przypadkach, o których mowa w §9 ust. 3 i §11 ust. 1 jest Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie przyjęcia w poczet Członków powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
3. O przyjęciu w poczet Członków oraz o odmowie przyjęcia w poczet Członków zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały w tym przedmiocie. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. Przyjęcie w poczet Członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem Prezesa Zarządu i osoby do tego przez Zarząd upoważnionej z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
5. Odwołanie od uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet Członków służy zainteresowanemu do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Odwołanie wnosi się w terminie miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia o odmowie przyjęcia w poczet Członków Spółdzielni.
6. Odwołanie rozpatruje najbliższe Walne Zgromadzenie, jeżeli zostało wniesione co najmniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
7. Odpis uchwały w sprawie rozpatrzenia odwołania Prezes Zarządu zobowiązany jest doręczyć zainteresowanemu wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały w tym przedmiocie.

§13

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi Rejestr Członków zawierający:
 - a) w odniesieniu do Członków będących osobami fizycznymi - ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do Członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę;
 - b) (*uchylony*)
 - c) wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj;
 - d) zmiany tych danych;
 - e) datę i przyczynę powstania członkostwa oraz datę i przyczynę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel Członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Dział B

Prawa Członków Spółdzielni

§14

Prawa wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich Członków równe,

§15

Członek Spółdzielni ma prawo:

- a) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni oraz posiedzeniach innych organów Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie;
- b) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie;
- c) żądania rozpatrzenia przez organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności na zasadach określonych w Statucie;
- d) udziału w nadwyżce bilansowej na zasadach określonych w Statucie;
- e) czynnego uczestniczenia w życiu spółdzielczym oraz świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

§16

1. Członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu Statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi.
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.
3. Odmowa udostępnienia Członkowi umów zawieranych z osobami trzecimi powinna być wyrażona na piśmie wraz z uzasadnieniem motywów, o których mowa w ust. 2.
4. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia Członkowi pisemnej odmowy.
5. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem Statutu i regulaminów, uchwalonych na podstawie Statutu, pokrywa Członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie.
6. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe są udostępniane na stronie internetowej Spółdzielni, o ile nie naruszają danych osobowych lub innych praw osób trzecich albo tajemnicy przedsiębiorstwa Spółdzielni.

§17

Członkowi Spółdzielni przysługują również inne prawa wynikające z ustaw, Statutu, wydanych na jego podstawie regulaminów, uchwał i decyzji organów Spółdzielni oraz umów zawartych ze Spółdzielnią.

Dział C

Obowiązki Członków i mieszkańców Spółdzielni

§18

Członek Spółdzielni ma obowiązek:

- a) przestrzegania przepisów prawa, postanowień Statutu, opartych na nim regulaminów, uchwał i decyzji organów Spółdzielni oraz postanowień umów zawartych ze Spółdzielnią;
- b) dbania o dobro i rozwój Spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.

§19-22

(uchylone)

§23

1. *(uchylony)*
2. *(uchylony)*
3. Członek Spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli Spółdzielni za jej zobowiązania.

§24

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz kosztach eksploatacji dźwigów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, regulaminów organów Spółdzielni, uchwał i decyzji organów Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 i 2, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. 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 Członków, o których mowa w ust. 1 i osoby, o których mowa w ust. 2 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.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie Członka Spółdzielni i osób, o których mowa w ust. 2, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§25

1. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz koszty eksploatacji dźwigów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, regulaminów organów Spółdzielni, uchwał i decyzji organów Spółdzielni.
2. 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak Członkowie Spółdzielni.

3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić Członków, o których mowa w ust. 1 oraz osoby, o których mowa w ust. 2, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, 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.
6. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
7. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie Członka Spółdzielni i osób, o których mowa w ust. 2, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§25a

Wysokość indywidualnych opłat, o których mowa w §24 i §25, ustala się na podstawie planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni uchwalonego w oparciu o plany gospodarczo- finansowe Nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z Rozdziału VI Statutu - Gospodarka Spółdzielni i zarządzanie jej majątkiem.

§26

1. Za opłaty, o których mowa w §24 oraz w §25, odpowiadają solidarnie z Członkami Spółdzielni, 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.

§27

1. 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 na zasadach określonych w Statucie.
2. Członkowie Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty określone w § 24 lub § 25.

§28

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni tak stanowi.
2. Osoby niebędące Członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Szczegółowe zasady zawierania takich umów określa uchwała Rady Nadzorczej,

§29

Osoby, którym przysługują prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§29a

1. Korespondencję w indywidualnych sprawach Spółdzielnia doręcza Członkom oraz właścicielom lokali i najemcom, którzy nie są jej Członkami na adres lokalu znajdującego się jej zasobach.
2. Zainteresowany może wskazać inny niż określony w ust. 1 adres do korespondencji. W takim przypadku zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię o każdej zmianie adresu do korespondencji. W razie zaniechania tego obowiązku korespondencję uważa się za doręczoną prawidłowo.
3. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali, garaży wolno stojących, udziałów we współwłasności garaży wielostanowiskowych oraz najemcy pokrywają koszty korespondencji poza siedzibę Spółdzielni.

§30

1. Osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest niezwłocznie udostępnić Spółdzielni lokal w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu Członek Spółdzielni powinien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających Członka Spółdzielni.
4. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu lub modernizacji lub przebudowy obciążających Spółdzielnię, Spółdzielnia może żądać od osoby korzystającej z lokalu jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga osoba korzystająca z lokalu zobowiązana jest na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005 r. nr 31, poz. 266, ze zm.) na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości tej osoby, który nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
6. W okresie używania lokalu zamiennego osoba, o której mowa w ust. 5 wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§31

1. Członkowie Spółdzielni, a także właściciele lokali nie będący Członkami Spółdzielni oraz najemcy lokali, utrzymują lokale w należyтым stanie technicznym, ponoszą koszty napraw, o których mowa w §152 i używają ich zgodnie z postanowieniami umowy, Statutu, regulaminów, uchwał i decyzji organów Spółdzielni,
2. Spółdzielnia oddaje lokal do dyspozycji nie później niż w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy o ustanowieniu prawa do tego lokalu. Lokal winien być przyjęty do używania w terminie 30 dni od daty postawienia go do dyspozycji.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu, sposobu korzystania z lokalu oraz prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej wymaga zgody Prezesa Zarządu Spółdzielni,
4. Szczegółowe zasady korzystania z lokali, nieruchomości wspólnych i innych nieruchomości i urządzeń stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa uchwała Rady Nadzorczej.
5. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego zamieszkujące w tym lokalu osoby są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§32

1. Członek Spółdzielni wykonuje również inne obowiązki wynikające z ustaw, Statutu, wydanych na jego podstawie regulaminów, uchwał i decyzji organów Spółdzielni oraz umów zawartych ze Spółdzielnią.
2. Przepisy ustaw, Statut oraz umowy zawierane przez Spółdzielnię z jej Członkami określają prawa i obowiązki Członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w Spółdzielni.

Dział D

Ustanie członkostwa w Spółdzielni i jego skutki

§33

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - g) wypowiedzenia złożonego Spółdzielni na piśmie przez Członka Spółdzielni, któremu przysługuje odrębna własność lokalu lub garażu wolno stojącego lub ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego lub najemcę lokalu zakładowego;
 - h) powstania wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości, w której Członek Spółdzielni posiada tytuł prawny do lokalu.
2. Jeżeli Członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali.

§34

1. Członek Spółdzielni, któremu przysługuje odrębna własność lokalu lub garażu wolno stojącego lub ułamkowy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego, a także będący najemcą lokalu zakładowego może wystąpić ze Spółdzielni za wypowiedzeniem.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Okres wypowiedzenia wynosi miesiąc.
4. Termin wypowiedzenia liczy się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożono wypowiedzenie.
5. (*uchylony*)

§35-40

(*uchylone*)

§41

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru Członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Jeżeli zmarły Członek pozostawił więcej niż jednego spadkobiercę, spadkobiercy, w celu wykonywania przechodzących na nich praw majątkowych zmarłego ustanawiają wspólnego pełnomocnika lub wskazują zarządcę ustanowionego przez sąd. W razie nieustanowienia pełnomocnika lub Zarządcy w terminie 3 miesięcy od dnia śmierci Członka Spółdzielni, Spółdzielnia wyznacza spadkobiercom dodatkowy termin nie krótszy niż 1 miesiąc, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu wyboru dokonuje Spółdzielnia spośród spadkobierców.
3. Osobę prawną będącą Członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru Członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

§42

(*uchylony*)

§43

1. Byłemu Członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.
2. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa.

Rozdział IV

Organy Spółdzielni

§44

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie;
 - b) Rada Nadzorcza;
 - c) Zarząd;
 - d) Zebrania Mieszkańców Nieruchomości;
 - e) Przedstawicielstwa Nieruchomości.
2. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają ustawy, o których mowa w §3 Statutu, Statut oraz regulaminy tych organów, o ile Statut przewiduje ich wydanie.

§45

1. Jeżeli Statut lub ustawa nie stanowi inaczej, uchwały organów Spółdzielni podejmowane są zwykłą większością głosów,
2. Jeżeli Statut lub ustawa nie stanowi inaczej, przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.

§46

1. Wybory do organów Spółdzielni dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów, chyba że Statut stanowi inaczej.
2. Członkiem organu Spółdzielni może być wyłącznie osoba mająca pełną zdolność do czynności prawnych.
3. Członkiem organów Spółdzielni, innych niż Zarząd, może być wyłącznie Członek Spółdzielni. Nie dotyczy to pełnomocników osób prawnych będących Członkami Spółdzielni.
4. Członkami organów stają się kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę głosów z zastrzeżeniem § 65 ust. 10.
5. Odwołanie Członka organu następuje w głosowaniu tajnym.

§47

1. Nie można być jednocześnie Członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
3. Prezes Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej nie mogą podejmować decyzji i brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Prezes Zarządu i członkowie Rady Nadzorczej nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub: Członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
5. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania Prezesa Zarządu i członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w przepisach prawa.
6. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie Spółdzielni rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady,

§48

1. Członkowie innych niż Zarząd organów Spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie.
2. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń.
3. Dla członków Rady Nadzorczej ustala się następujące wynagrodzenie ryczałtowe za udział w posiedzeniach Prezydium i Plenum Rady Nadzorczej oraz komisji problemowych;
 - a) dla przewodniczącego Rady Nadzorczej - 48% netto - minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - b) dla członków Prezydium Rady Nadzorczej - 36% netto minimalnego wynagrodzenia za pracę,
 - c) dla członków Plenum Rady Nadzorczej - 24% netto minimalnego wynagrodzenia za pracę.

4. Zebrania Mieszkańców Nieruchomości mogą przyznać członkom Przedstawicielstw Nieruchomości wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń. Wynagrodzenie nie może być wyższe niż miesięczne wpływy z opłat uiszczanych przez Członków Spółdzielni przeznaczone na ten cel, przy czym koszty utrzymania Przedstawicielstwa Nieruchomości nie mogą być wyższe niż 2 złote/lokal miesięcznie.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 i 4 wypłacane jest, jeżeli Członek organu wziął udział we wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu i pomniejszane jest w stosunku do absencji w posiedzeniach. Jeżeli w danym miesiącu nie odbywa się żadne posiedzenie, wynagrodzenie nie przysługuje.
6. Członek Spółdzielni pełniący funkcję społeczną w kilku organach Spółdzielni uprawniony z tego tytułu do wynagrodzenia, może pobierać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach wyłącznie jednego z tych organów według jego wyboru.

§49

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

Dział A

Walne Zgromadzenie

§50

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa ustawa i Statut Spółdzielni. Obrady Walnego Zgromadzenia nie wymagają uchwalenia regulaminu obrad.

§51

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- a) uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni;
- b) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych z działalności Zarządu i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach;
- c) udzielanie absolutorium Prezesowi Zarządu;
- d) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- e) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- f) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- g) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- h) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
- i) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni;
- j) rozpatrywanie odwołań od uchwał Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym, a także przyjmowanie skarg na działalność Rady Nadzorczej;
- k) uchwalanie zmian Statutu;
- l) wybór i odwoływanie Członków Rady Nadzorczej;
- m) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze

- związku oraz upoważnienie Prezesa Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- n) (skreślony)
 - o) uchwalanie Regulaminu Rady Nadzorczej.

§52

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
2. (uchylony)
3. (uchylony)
4. 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.
- 4¹. Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:
 - 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
 - 2) adwokat lub radca prawny;
 - 3) inny członek tej samej spółdzielni.
- 4². Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a} ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 4¹ pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu:

"Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia".
- 4³. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 4² zdanie pierwsze, jest nieważne.
- 4⁴. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 4² zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
- 4⁵. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.
5. Prezes Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również Członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
6. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej; lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta Członek Spółdzielni nie są uprawnione do zabierania głosu,
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej,

§53

1. Prezes Zarządu zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Prezes Zarządu zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie;
 - a) Rady Nadzorczej;
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej Członków.

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§54

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich Członków, związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie doręcza się Członkom Spółdzielni poprzez wywieszenie w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków w zasobach Spółdzielni. 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.
2. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i Członkowie. Projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
 - 2a. Materiały będące przedmiotem obrad, w tym projekty uchwał organów Spółdzielni i sprawozdania, Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekty uchwał przygotowanych na wniosek Członków oraz uzupełniony porządek obrad Zarząd Spółdzielni wyklada na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
5. Prezes Zarządu jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez Członków Spółdzielni.
6. Materiały dotyczące Walnego Zgromadzenia udostępniane są również na stronie internetowej Spółdzielni, chyba że zawierają dane osobowe osób trzecich lub tajemnicę przedsiębiorstwa Spółdzielni.
7. Składanie projektów uchwał i poprawek do projektów uchwał odbywa się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w dni robocze w godzinach pracy Spółdzielni. Materiały dotyczące Walnego Zgromadzenia, w tym sprawozdania i projekty uchwał, wyklada się w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w dni robocze w godzinach pracy Spółdzielni.

§55

1. Każdy Członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w ustawie oraz Statucie. Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu Prezesa Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium.
3. Walne Zgromadzenie może odroczyć rozpatrywanie spraw do następnego Walnego Zgromadzenia lub przerwać obrady bez wyczerpania porządku obrad. W takim wypadku Walne Zgromadzenie ustala termin kolejnego Walnego Zgromadzenia lub kontynuacji obrad.
4. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
5. Walne Zgromadzenie jest ważne i podejmuje uchwały niezależnie od liczby obecnych na nim

Członków. Dotyczy to również podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

6. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby Członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
7. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania Członka Rady Nadzorczej,
 - c) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
 - e) 2/3 głosów dla podjęcia uchwały w sprawach przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań zlikwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

§56

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony Członek Rady Nadzorczej.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony Członek Rady Nadzorczej przeprowadza w głosowaniu jawnym wybory Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.

§57

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród Członków Spółdzielni:
 - a) Komisję Mandatowo-Skrutacyjną w składzie co najmniej 4 osób;
 - b) Komisję Wyborczą w składzie 3 osób, jeżeli porządek obrad danego Walnego Zgromadzenia przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej;
 - c) Komisję Wnioskową w składzie 3 osób;
 - d) inne komisje w miarę potrzeb.
2. Do zadań Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności;
 - b) sprawdzenie tożsamości Członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu;
 - c) sprawdzenie umocowania osób będących pełnomocnikami osób prawnych oraz przedstawicielami ustawowymi lub pełnomocnikami osób z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych lub niemających zdolności do czynności prawnych;
 - d) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał;
 - e) dokonywanie, na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu;
 - f) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
3. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować w wyborach na członków Rady Nadzorczej.
4. Do zadań Komisji Wyborczej należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej oraz wydawanie kart do głosowania.
5. Do zadań Komisji Wnioskowej należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z zaleceniem ich uwzględnienia, przekazania innemu organowi Spółdzielni do głosowania lub odrzucenia. Komisja Wnioskowa przedstawia zgłoszone wnioski do głosowania Walnemu Zgromadzeniu.

§58

1. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
2. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
3. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji,
4. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.
5. Dokumenty komisji stanowią jawne załączniki do protokołów tych komisji. Dokumenty Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej, za wyjątkiem protokołu, powinny być zabezpieczone przez tę komisję w zapieczętowanej kopercie.
6. W razie konieczności otwarcia dokumentów Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, o których mowa w ust. 5, otwarcia dokonuje się w obecności członków Prezydium Rady Nadzorczej i Prezesa Zarządu Spółdzielni.

§59

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.

2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić dokonywania zgłoszeń do dyskusji pisemnie z podaniem imienia i nazwiska.
4. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o ograniczeniu czasu dyskusji.
5. Członkom Rady Nadzorczej, Prezesowi Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
6. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku niezastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
7. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
8. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zamknięcia listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej,
 - f) zarządzenia przerwy.
9. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
10. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje zwykłą większością głosów.
11. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§60

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie. Głosowanie przeprowadza się z użyciem elektronicznego systemu do głosowania i liczenia głosów. W razie niemożności przeprowadzenia głosowania przy pomocy elektronicznego systemu głosowania i liczenia głosów, Przewodniczący może zarządzić głosowanie: przez podniesienie ręki i obliczenie głosów przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną lub przez oddanie głosów na kartach do głosowania i złożenie ich do urny wyborczej w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
2. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący Walnego Zgromadzenia informuje zebranych o wnioskach, które zostały zgłoszone do danego punktu porządku obrad i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami.
3. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem dalej idącym jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość głosowania wniosków pozostałych.
4. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§61

1. Zakończenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni następuje po wyczerpaniu porządku obrad.
2. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół w terminie 21 dni od dnia jego odbycia.
3. Protokół podpisuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia.
4. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla

- Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Prezes Zarządu Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
 6. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym Członkowie Spółdzielni biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni,

§62

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Każdy Członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. 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.
4. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia Członka o uchwale, termin sześciotygodniowy biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich Członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Dział B Rada Nadzorcza

§63

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni we wszystkich dziedzinach jej działalności.
2. Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń Rady Nadzorczej oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalany przez Walne Zgromadzenie.
3. Ze swego grona Rada Nadzorcza wybiera Prezydium Rady Nadzorczej z zadaniem organizowania prac Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona komisje.
4. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, Członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

§64

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Prezesem Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni.
3. Uchwała w sprawie wyboru osoby, o której mowa w ust. 1 i 2 do Rady Nadzorczej jest nieważna.
4. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez Członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§65

1. Rada składa się z siedmiu Członków wybranych przez Walne Zgromadzenie.
2. Kandydata na Członka Rady Nadzorczej zgłasza na piśmie do Komisji Wyborczej Walnego Zgromadzenia co najmniej trzech Członków Spółdzielni. Do zgłoszenia kandydatury Członka Spółdzielni nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie, pisemną zwięzłą prezentację oraz oświadczenie, o którym mowa w ust. 4.
3. Kandydat na Członka Rady Nadzorczej wyraża zgodę na kandydowanie oraz dokonuje przed Walnym Zgromadzeniem zwięzłej 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 pełnionych w Radzie Nadzorczej. Członkowie Spółdzielni mogą kandydatom zadawać pytania dotyczące funkcji Członka Rady Nadzorczej.
4. Kandydat na Członka Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, że nie był i nie jest prawomocnie skazany za przestępstwo. Po uzyskaniu mandatu Członka Rady Nadzorczej jest on zobowiązany złożyć zaświadczenie o niekaralności w terminie 60 dni od dnia uzyskania mandatu Członka Rady Nadzorczej.
5. Wybory na członków Rady Nadzorczej przeprowadza się z użyciem elektronicznego systemu do głosowania i liczenia głosów (głosowanie elektroniczne).
6. W przypadku, gdy ze względów technicznych lub z innej uzasadnionej przyczyny użycie elektronicznego systemu głosowania jest niemożliwe lub nader utrudnione, wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej (głosowanie pisemne).
7. Głosowanie elektroniczne odbywa się w ten sposób, że za pomocą elektronicznego urządzenia do głosowania głosujący oddaje głos na wybranych kandydatów, jednak nie więcej niż liczba członków Rady Nadzorczej.
8. Głosowanie pisemne odbywa się w ten sposób, że głosujący stawia znak „X” obok nazwisk kandydatów, na których głosuje. Głosujący składa kartę wyborczą do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.
9. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) głosujący oddał głos, na większą liczbę kandydatów niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej,
 - b) karta wyborcza do pisemnego głosowania jest przekreślona,
 - c) karta wyborcza do pisemnego głosowania zawiera innych kandydatów niż kandydaci ustalen i ogłoszeni przez Komisję Wyborczą.
10. Członkiem Rady Nadzorczej stają się kandydaci wybrani bezwzględną większością głosów. Bezwzględna większość głosów ma miejsce wówczas gdy liczba głosów oddanych „za” jest co najmniej o jeden większa od połowy osób biorących udział w głosowaniu.
11. W przypadku nie dokonania wyboru, do kolejnej tury wyborów przechodzą kandydaci w liczbie o jeden więcej niż liczba miejsc do obsadzenia, którzy otrzymali w kolejności największą liczbę głosów. W przypadku gdy liczba kandydatów jest równa liczbie miejsc do obsadzenia, do kolejnej tury przechodzą wszyscy pozostali kandydaci.
12. W przypadku nieobsadzenia miejsc w Radzie Nadzorczej w drugiej turze, na nieobsadzone miejsca ponawia się procedurę wyboru Członka Rady Nadzorczej”.

§66

1. Nie można być Członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi.
2. Kadencja Rady Nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata.
3. Przed upływem kadencji Członek Rady Nadzorczej może być odwołany większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie.
4. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem upływu kadencji Rady Nadzorczej, na którą został wybrany przez Walne Zgromadzenie.
5. Utrata mandatu przez Członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w

przypadku:

- a) zrzeczenia się mandatu;
 - b) ustania członkostwa w Spółdzielni;
 - c) odwołania większością 2/3 głosów członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu;
 - d) z chwilą nawiązania przez Spółdzielnię stosunku pracy z Członkiem Rady Nadzorczej;
 - e) niezłożenia zaświadczenia o niekaralności w terminie 60 dni od dnia wyboru do Rady Nadzorczej;
 - f) skazania prawomocnym wyrokiem za przestępstwo.
6. Na miejsce Członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat przed upływem kadencji wchodzi do końca kadencji kandydat na członka Rady Nadzorczej, który podczas wyborów do Rady Nadzorczej tej kadencji uzyskał bezwzględną większość głosów oraz kolejną największą liczbę głosów. W przypadku równej liczby głosów rozstrzyga staż członkowski w Spółdzielni. W razie równego stażu członkowskiego przeprowadza się wybory uzupełniające między tymi kandydatami na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
7. W przypadku braku możliwości uzupełnienia wymaganej ilości osób wchodzących w skład Rady Nadzorczej według ust. 6, przeprowadza się wybory uzupełniające na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§67

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- a) Określanie ogólnych założeń do rocznych planów gospodarczych;
- b) Uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni i programów działalności Społecznej w oparciu o plany gospodarczo-finansowe Nieruchomości wraz ze zmianami, których konieczność wynika z przepisów prawa, Statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia lub gdy projekt planu nie zapewnia wewnętrznego rozrachunku (zbilansowania kosztów i wpływów) danej Nieruchomości;
- c) Uchwalanie kosztów zarządzania i dokonywania ich rozdziału;
- d) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółdzielni; wybór podmiotu uprawnionego do przeprowadzania lustracji Spółdzielni; badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych; dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej Członków; przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Prezesa Zarządu wniosków organów Spółdzielni i jej Członków;
- e) Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w administrowanie nieruchomości niestanowiących mienia Spółdzielni lub mienia jej Członków;
- f) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej i zaciągania kredytów;
- g) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich;
- h) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
- i) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu;
- j) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- k) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Prezesem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Prezesa Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych w tym przewodniczącego lub jego zastępcy;
- l) Wybór i odwoływanie Prezesa Zarządu oraz wyrażanie zgody na ustanowienie przez Prezesa Zarządu pełnomocnika Spółdzielni; :

- m) Przyjmowanie w poczet Członków Spółdzielni osób, którym przysługują prawa odrębnej własności lokali, garaży wolno stojących, udziały we współwłasności garaży wielostanowiskowych lub najemców lokali zakładowych;
- n) Rozpatrywanie odwołań Członków Spółdzielni od decyzji Prezesa Zarządu w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym oraz przyjmowanie skarg na jego działalność;
- o) Podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, na potrzeby której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody 2/3 osób, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością;
- p) Uchwalanie regulaminów i zasad prowadzenia gospodarki Spółdzielni nie zastrzeżonych dla wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia oraz innych regulaminów i uchwał określonych Statutem;
- q) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem wniosków polustracyjnych;
- r) Zwoływanie Walnego Zgromadzenia w przypadku określonym w §53;
- s) Ustanawianie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie, w przypadku gdy Prezes Zarządu Spółdzielni wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia;
- t) Opiniowanie sprawozdań, projektów uchwał i projektów zmian do Statutu przedkładanych przez Prezesa Zarządu Walnemu Zgromadzeniu;
- u) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciela na Kongres Spółdzielczości i zjazdy przedkongresowe.

Dział C Zarząd §68

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom należy do Zarządu.

§69

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy.
2. Prezesa Zarządu wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza: zobowiązana jest wybrać Prezesa Zarządu niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 60 dni, od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego taką potrzebę.
4. Odwołanie Prezesa Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga uzasadnienia.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu, jeżeli nie udzieliło mu absolutorium. Odwołanie nie wymaga uzasadnienia.

§70

1. Z Prezesem Zarządu Rada Nadzorcza Spółdzielni nawiązuje stosunek pracy,
2. Odwołanie Prezesa Zarządu lub zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§71

1. Spółdzielnia ustanawia dwóch stałych pełnomocników - kierownika do spraw eksploatacji oraz głównego księgowego. Pełnomocnictwa udziela Prezes Zarządu.
2. Prezes Zarządu może ponadto udzielić 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.
3. Udzielenie, zmiana lub odwołanie przez Prezesa Zarządu pełnomocnictwa, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§72

Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwała Regulamin Zarządu określający sposób i tryb pracy Prezesa Zarządu oraz zasady współpracy Prezesa Zarządu i pełnomocników,

§73

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu samodzielnie lub dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia woli za Spółdzielnię 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 Prezesowi Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Dział D

Zebrania Mieszkańców Nieruchomości

§ 74

1. W Zebraniu Mieszkańców Nieruchomości uczestniczą osoby posiadające tytuł prawny do lokalu na terenie danej Nieruchomości.
2. Osoby prawne posiadające tytuł prawny do lokalu na terenie danej Nieruchomości uczestniczą w Zebraniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
3. Osoby fizyczne wskazane w ust. 1, mogą uczestniczyć w Zebraniu Mieszkańców Nieruchomości osobiście lub przez pełnomocnika.
4. Pełnomocnik, o którym mowa w ust. 2 i 3, nie może zastępować więcej niż jednego uprawnionego do udziału w Zebraniu Mieszkańców nieruchomości.
5. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Zebrania.
6. Przepisy § 52 ust. 5 i 6 stosuje się odpowiednio do Zebrań Mieszkańców Nieruchomości.

§75

1. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości Prezes Zarządu zwołuje przynajmniej raz w roku, w terminie poprzedzającym przyjmowanie planów gospodarczych Spółdzielni, w celu uzgodnienia tych planów oraz omówienia innych spraw dotyczących nieruchomości.
2. Zarząd zwołuje również Zebranie Mieszkańców Nieruchomości na pisemny wniosek 1/10 osób posiadających tytuł prawny do lokalu na terenie danej Nieruchomości.
3. O czasie i miejscu poszczególnych Zebrań, Zarząd zawiadamia uprawnionych do uczestniczenia w Zebraniu w terminie dwóch tygodni od dnia przyjęcia wniosku, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń w budynku lub budynkach danej Nieruchomości, na co najmniej 7 dni przed datą Zebrania.
4. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości obraduje bez względu na liczbę osób obecnych. Ustalenia i postanowienia są wiążące bez względu na liczbę Członków Spółdzielni obecnych na Zebraniu.

§76

Do uprawnień Zebrania Mieszkańców Nieruchomości należy:

- a) zatwierdzanie projektów planów gospodarczo-finansowych danej Nieruchomości w trybie określonym w §149a Statutu;
- b) opracowanie we współpracy z Prezesem Zarządu rocznego planu remontów danej Nieruchomości w oparciu o plan gospodarczo-finansowy Nieruchomości;
- c) opiniowanie spraw dotyczących ich Nieruchomości,
- d) opiniowanie rozliczenia funduszu remontowego i kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości za rok rozliczeniowy, które powinno być wyłożone na 14 dni przed terminem zebrania w siedzibie Zarządu Spółdzielni i zawierać Informacje niezbędne do sprawdzenia poszczególnych składników wydatków;
- e) dobrowolne tworzenie z innymi Nieruchomościami wspólnych funduszy celowych w ramach funduszu remontowego; zasady tworzenia i rozliczania wspólnych funduszy celowych uchwała Rada Nadzorcza.

Dział E

Przedstawicielstwa Nieruchomości

§77

1. W celu realizacji swoich uprawnień wynikających z §76, Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może ze swego grona wybrać zwykłą większością głosów Przedstawicielstwo Nieruchomości.
2. Przedstawicielstwo Nieruchomości składa się z 1 do 3 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości z nieograniczonej ilości kandydatów w głosowaniu jawnym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może wybrać większą liczbę przedstawicieli.
3. W przypadku nieruchomości wielobudynkowych, w których liczba budynków mieszkalnych przekracza 3, dopuszcza się zwiększenie składu Przedstawicielstwa Nieruchomości do takiej liczby, aby każdy budynek mieszkalny miał swojego przedstawiciela.
4. W budynkach o ilości lokali powyżej 120 dopuszcza się zwiększenie składu Przedstawicielstwa Nieruchomości powyżej liczby 3 członków, ale do liczby nie przekraczającej ilości klatek w budynku, w ten sposób, aby mieszkańcy poszczególnych klatek mogli mieć swojego przedstawiciela.
5. Ostateczną liczbę członków Przedstawicielstwa, na wniosek Zebrania Mieszkańców Nieruchomości, ustala Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza zatwierdza skład osobowy Przedstawicielstwa Nieruchomości.
6. Kadencja Przedstawicielstwa Nieruchomości wynosi 3 lata. Mandat Członka Przedstawicielstwa Nieruchomości wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Po zakończeniu kadencji można ponownie ubiegać się o wybór do Przedstawicielstwa Nieruchomości.
7. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje na skutek:
 - a. rezygnacji,
 - b. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - c. utraty tytułu prawnego do lokalu na terenie danej Nieruchomości.
8. W razie utraty mandatu przez Członka Przedstawicielstwa Nieruchomości, dokonuje się wyborów uzupełniających do końca kadencji.

§78

Do zakresu działania Przedstawicielstwa Nieruchomości należy:

- a) Utrzymywanie ścisłej więzi z Członkami i mieszkańcami Spółdzielni zamieszkałymi w danej Nieruchomości i reprezentowanie interesów mieszkańców w kontaktach z organami Spółdzielni,
- b) Rozpatrywanie i opiniowanie spraw dotyczących danej Nieruchomości kierowanych przez organy Spółdzielni,
- c) *(uchylony)*
- d) Uczestniczenie w odbiorze robót budowlano - remontowych wykonywanych przez zewnętrznych wykonawców i zgłaszanie do Prezesa Zarządu usterek w okresie gwarancji i rękojmi,
- e) zgłaszanie do organów Spółdzielni uwag i wniosków dotyczących pracy Prezesa Zarządu,
- f) zgłaszanie do Prezesa Zarządu uwag dotyczących spraw związanych z utrzymaniem porządku i czystości na terenie Nieruchomości oraz uwag i zastrzeżeń dotyczących pracy firm sprzątających lub gospodarzy domów,
- g) zgłaszanie do Prezesa Zarządu zauważonych w budynku/kach i ich otoczeniu usterek lub awarii instalacji i urządzeń,
- h) uczestniczenie w okresowych przeglądach budynku/ów i zgłaszanie wynikających z nich propozycji prac remontowych,
- i) współdziałanie z Prezesem Zarządu nad przestrzeganiem przez mieszkańców danej Nieruchomości regulaminu porządku domowego i zasad współżycia,
- j) podejmowanie prób ugodowego załatwiania sporów sąsiedzkich,
- k) organizowanie różnych form działalności społecznej na rzecz Nieruchomości, w tym wzajemnej pomocy sąsiedzkiej zwłaszcza dla ludzi starszych, samotnych,

niepełnosprawnych,

l) współdziałanie z Prezesem Zarządu w celu zmniejszenia stanu zadłużeń z tytułu opłat za lokale w danej Nieruchomości,

m) współdziałanie z Prezesem Zarządu Spółdzielni w sprawach dotyczących danej Nieruchomości.

§79

W przypadku nie powołania Przedstawicielstwa Nieruchomości ich uprawnienia i zakres działania przejmują Prezes Zarządu Spółdzielni.

Dział F

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§80

1. W sprawach między Członkiem Spółdzielni a Spółdzielnią, Członkowi przysługuje prawo odwołania się od uchwały lub decyzji organu Spółdzielni. Od uchwały i decyzji organu Spółdzielni Członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym,
2. W wypadku 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,
3. Prawo wniesienia odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ogranicza dochodzenia przez Członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia uchwały przez Członka w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§81

1. Członek może składać wnioski do organów Spółdzielni dotyczące spraw mieszczących się w zakresie ich kompetencji wynikających z ustawy lub Statutu.
2. O sposobie rozpoznania wniosku Prezes Zarządu Spółdzielni zawiadamia Członka na piśmie w terminie miesiąca od dnia jego wniesienia wraz z uzasadnieniem.
3. O sposobie rozpoznania wniosku Rada Nadzorcza Spółdzielni zawiadamia Członka na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia jego wniesienia wraz z uzasadnieniem.

§82

1. Od decyzji Prezesa Zarządu w sprawach pomiędzy Członkiem a Spółdzielnią przysługuje odwołanie do Rady Nadzorczej Spółdzielni,
2. Odwołanie wnosi się w terminie miesiąca, od dnia zawiadomienia o podjęciu decyzji przez Prezesa Zarządu,
3. Rada Nadzorcza rozpatruje odwołanie w terminie trzech miesięcy, od dnia jego wniesienia.
4. O sposobie rozpatrzenia odwołania Rada Nadzorcza zawiadamia Członka w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały w tym przedmiocie, doręczając Członkowi odpis uchwały wraz z uzasadnieniem.

§83

1. Od uchwały Rady Nadzorczej w sprawach pomiędzy Członkiem a Spółdzielnią przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Odwołanie wnosi się w terminie miesiąca, od dnia zawiadomienia o podjęciu decyzji przez Radę Nadzorczą.
2. Odwołanie przysługuje również od uchwały Rady Nadzorczej nieuwzględniającej odwołania od decyzji Prezesa Zarządu.
3. Odwołanie rozpoznaje najbliższe Walne Zgromadzenie, o ile została ono wniesione na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. O sposobie rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie Prezes Zarządu Spółdzielni zawiadamia Członka w terminie dwóch tygodni, od dnia podjęcia uchwały w tym przedmiocie, doręczając Członkowi odpis uchwały.

§84

1. Członek może złożyć skargę na działalność organu Spółdzielni.
2. Skargę na działalność Prezesa Zarządu, Zebrań Nieruchomości i Przedstawicielstw Nieruchomości wnosi się do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Skargę na działalność Rady Nadzorczej Spółdzielni wnosi się do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§85

W razie wniesienia odwołania, wniosku lub skargi do organu niewłaściwego, organ ten przekazuje sprawę do rozpoznania organowi właściwemu.

Rozdział V Prawa do lokali.

§86

- Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb jej Członków Spółdzielnia może;
1. ustanawiać na rzecz Członków Spółdzielni spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni;
 2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz prawo odrębnej własności garaży wolnostojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych;
 3. wynajmować Członkom Spółdzielni i innym osobom fizycznym i prawnym lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub - współwłasność Spółdzielni. .

§86a

1. Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali oraz zasady ustalania i rozliczania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
2. Przed przystąpieniem do realizacji: inwestycji mieszkaniowych. Rada Nadzorcza zatwierdza wstępne i ostateczne rozliczenie kosztów inwestycji.

Dział A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§87

1. 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.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pomiędzy Spółdzielnią a osobą, na rzecz której ustanawiane jest to prawo. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§88

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby 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 mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§89

Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić na rzecz Członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§90

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. Umowa o budowę lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) 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;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie zasad i sposobu wnoszenia wkładu mieszkaniowego, warunków zmian w jego wysokości oraz sposobu jego rozliczenia w przypadku rozwiązania umowy,
 - f) ustalenie praw i obowiązków stron,
 - g) ustalenie terminów zobowiązań stron wynikających z umowy oraz warunków zmiany tych terminów,
 - h) zasady rozwiązania umowy i wprowadzania do niej zmian.

§91

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymała tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące ze skutkiem na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§92

(*uchylony*)

§93

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat za okres co najmniej 6 miesięcy; rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może wytoczyć powództwo przeciwko jednemu albo obojgu małżonkom.
4. (*uchylony*)
5. (*uchylony*)

§94

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy brak jest osób uprawnionych, którymi: przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. O przetargu Spółdzielnia przez publikację ogłoszenia na stronie internetowej Spółdzielni oraz w prasie lokalnej oraz w inny sposób ustalony w regulaminie przetargów uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§94a

1. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu na osobę wyłonioną w drodze przetargu jeżeli osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego po spłacie zadłużenia w trybie określonym w §99a.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu na osobę wyłonioną w drodze przetargu jeżeli osoba uprawniona zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§95

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, który został zbyty w drodze przetargu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, jednak nie wyższą niż kwota uzyskana przez Spółdzielnię w wyniku przetargu.
2. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego Członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami,
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest wniesienie wkładu mieszkaniowego i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie oraz opróżnienie lokalu, chyba że osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopráóżnienia lokalu.
5. Z kwoty wypłacanej osobie uprawnionej potrąca się zaległości względem Spółdzielni oraz koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§95a

7. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie.
8. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal,
9. Osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi Wkład mieszkaniowy w wysokości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego wniesionego przez tę osobę oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę; osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§96

1. Na pisemne żądanie Członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym Członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, 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;
 - b) spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni.

2. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego 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.

§97

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.

§98

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§99

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim uprawnionego.
2. Do zachowania roszczenia, o którym mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, Spółdzielnia wyznacza uprawnionym odpowiedni termin na dokonanie wyboru lub wystąpienie do sądu. Po bezskutecznym upływie tego terminu 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 związane z eksploatacją i korzystaniem z lokalu.
3. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§99a

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

Dział B
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§100

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się Członkiem Spółdzielni. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.
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.

§101

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

§102

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

§103

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §24, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
2. Z żądaniem występuje Prezes Zarządu Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§104

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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.

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, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

§105

1. W wypadkach wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w §104 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§106

1. Na pisemne żądanie Członka lub osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia wobec Spółdzielni,
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§107

Po śmierci Członka Spółdzielni albo osoby niebędącej Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez Członka Spółdzielni lub osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§108

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez Członka albo osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności,
2. Umowy zawarte przez Członka albo osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§109

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

Dział C

Prawo odrębnej własności lokalu

§110

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:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie oraz uczestniczenia w innych zobowiązaniach Spółdzielni określonych w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie zasad i sposobu wnoszenia wkładu mieszkaniowego, warunków zmian w jego wysokości oraz sposobu jego rozliczenia w przypadku rozwiązania umowy,
 - f) ustalenie praw i obowiązków stron,
 - g) ustalenie terminów zobowiązań stron wynikających z umowy oraz warunków zmiany tych terminów,
 - h) zasady rozwiązania umowy i wprowadzania do niej zmian.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany na zasadach określonych w Statucie i w umowie,
3. Postanowienia ust. 1 i ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w wypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje na zasadach określonych w Statucie w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§111

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w §110, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu".
2. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

3. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet Członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet Członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet Członków.
4. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków niebędącej jej Członkiem osobie, której przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.
5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§112

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez jedną ze stron.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba zawierająca umowę lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy, 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.

§113

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby ubiegającej się o ustanowienie własności lokalu albo nabywcy ekspektatywy własności 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 uprawnionego 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 ubiegającą się o ustanowienie własności, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§114

1. 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.
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.

§115

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet Członków niebędącego jej Członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§116

Właściciel lokalu niebędący Członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§116a

Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

§117

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
2. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego według stanu na dzień ustania członkostwa. Zasada ta znajduje odpowiednie zastosowanie do właściciela lokalu, który nie był Członkiem Spółdzielni.
3. W przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§117a

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali tej nieruchomości.
2. Właściciele lokali są 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.
3. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie Spółdzielnia na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej Nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej Nieruchomości.

§118

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną nieruchomość.

§119

Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej Członkom i właścicielom lokali niebędącym Członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
- 3) nieruchomości niezabudowane.

§120

1. Spółdzielnia określa przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości następuje na podstawie decyzji Prezesa Zarządu Spółdzielni sporządzonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Decyzję o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje Prezes Zarządu Spółdzielni. Przyjęta metoda określenia powierzchni lokali oraz pomieszczeń przynależnych ma zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

§121

1. Projekt decyzji, o której mowa w §120 Prezes Zarządu wykląda na co najmniej 14 dni do wglądu w lokalu siedziby Spółdzielni, po pisemnym, wysłanym z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, imiennym powiadomieniu o terminie i miejscu wyłożenia projektów decyzji do wglądu tych osób, których te projekty decyzji dotyczą i którym przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą w terminie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu decyzji do wglądu przedstawić Prezesowi Zarządu Spółdzielni pisemne wnioski dotyczące zmian tego projektu.
3. Prezes Zarządu Spółdzielni obowiązany jest rozpatrzyć wnioski, o których mowa w ust. 2, najpóźniej w ciągu 14 dni od upływu terminu ich składania i najdalej w ciągu 14 dni od ich rozpatrzenia odpowiednio skorygować projekt decyzji i podjąć decyzję o treści uwzględniającej dokonane korekty,
4. O wynikach rozpatrzenia wniosków, o których mowa w ust. 2, oraz o treści zmian projektu decyzji, do którego wnioski zgłoszono, Prezes Zarządu Spółdzielni, w ciągu 7 dni od podjęcia decyzji, powiadamia na piśmie osoby, o których mowa w ust. 1, a tym osobom, które wnioski zgłaszały, podaje jednocześnie odpowiednie faktyczne i prawne uzasadnienie nieuwzględnienia w całości lub w części wniosków zgłoszonych przez te osoby.
5. Osoby, o których mowa w ust. 1, mogą, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub jeśli uchwała ta narusza ich Interes prawny lub uprawnienia. Przyczyną stwierdzenia nieważności uchwały nie może być niepodjęcie przez osoby zainteresowanej wysłanych przez zarząd Spółdzielni powiadomień,
6. Decyzja, o której mowa w ust. 3, wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, chyba że zostanie zaskarżona do sądu.

§122

Wierzytelność Spółdzielni w stosunku do właścicieli lokali należna od nich z tytułu przypadającej im do spłaty części kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię mieszkaniową może zostać zabezpieczona hipoteką na lokalach stanowiących własność tych osób.

§123

Osoba, która może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności Spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Dział D

Prawa do lokali użytkowych, garaży wolno stojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§124

Spółdzielnia wynajmuje lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe lub ustanawia dla nich prawo odrębnej własności.

§125

1. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokali użytkowych, garaży wolno stojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego.
2. Do odrębnej własności lokali użytkowych, garaży wolno stojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o odrębnej własności lokali mieszkalnych.
3. Najem lokali użytkowych, garaży wolno stojących i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, w tym sposób ponoszenia i wysokość opłat z tytułu używania lokalu, garażu lub miejsca postojowego, określają postanowienia umów najmu. Szczegółowe zasady zawierania tych umów uchwała Rada Nadzorcza.

Dział E

Najem lokali

§126

1. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, znajdujących się w budynkach stanowiących jej własność lub współwłasność.
2. Spółdzielnia może zawierać umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wybudowanych w tym celu, jak również lokali mieszkalnych, w których ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności nie jest możliwe, w szczególności ze względu na jego cechy techniczno - użytkowe lub brak popytu.
3. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i lokale o Innym przeznaczeniu, zarówno Członkom Spółdzielni jak i osobom fizycznym lub prawnym nie będącym Członkami Spółdzielni,
4. Najem lokali mieszkalnych, w tym sposób ponoszenia i wysokość opłat z tytułu używania lokali przez najemców, określają postanowienia umów najmu. Szczegółowe zasady zawierania tych umów uchwała Rada Nadzorcza.

§127

1. *(uchylony)*
2. Najemcą lokalu mieszkalnego może być osoba, której prawo do lokalu ustało, a która nadal zajmuje lokal bez tytułu prawnego, W takich wypadkach umowę najmu zawiera się na czas określony.
3. Najemców lokali mieszkalnych wyłania się w drodze przetargu.

§128

1. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu wynajmowanego wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a: także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu. Przeniesienie własności lokalu nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia,
3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w ust. 2, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego 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 najemcę.
4. 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.

Dział F

Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

§129

(uchylony)

Dział G

Zamiana lokali.

§130

(uchylony)

Dział H

Wkłady

§131-145

(uchylone)

Dział I

Dodatkowe wyposażenie lokali

§146

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poczynione przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali z własnych środków na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu,
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi. Zmiany konstrukcyjne wymagają ponadto uzyskania przez Członka Spółdzielni pozwolenia na budowę od właściwego organu administracji państwowej.
3. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

Rozdział VI

Gospodarka Spółdzielni i zarządzanie jej majątkiem.

§147

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni określa Rada Nadzorcza.
3. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§148

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odpowiednimi przepisami. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. *(uchylony)*
4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Prezesa Zarządu.
5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§149

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni obejmuje przychody i koszty zarządzania budynkami mieszkalnymi wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, zarządzanie pomieszczeniami znajdującymi się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi związanymi funkcjonalnie z budynkami mieszkalnymi oraz zarządzanie urządzeniami i uzbrojeniem terenów, na których znajdują się budynki mieszkalne.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania Nieruchomości obejmują między innymi: koszty administrowania nieruchomością, obowiązujące opłaty i podatki, koszty dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anten zbiorczych, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej przypadające na wyodrębniony lokal, ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

§149a

1. Projekty planów gospodarczo-finansowych poszczególnych Nieruchomości oraz projekt planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni sporządza Zarząd Spółdzielni.
2. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości zatwierdza plan gospodarczo-finansowy danej Nieruchomości. Zebranie Mieszkańców Nieruchomości może wprowadzić do projektu planu gospodarczo-finansowego Nieruchomości zmiany oraz odmówić jego zatwierdzenia. Odmowa zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego przez Zebranie Mieszkańców Nieruchomości wymaga uzasadnienia.
3. W przypadku odmowy zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego przez Zebranie Mieszkańców danej Nieruchomości lub gdy plan-gospodarczo finansowy nie zostanie uchwalony z powodu braku wymaganej większości głosów lub uczestników Zebrania, plan gospodarczo-finansowy danej Nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.
4. Rada Nadzorcza może uchylić uchwałę Zebrania Mieszkańców Nieruchomości i wprowadzić do planów-gospodarczych Nieruchomości zmiany w przypadku, gdy taka konieczność wynika z przepisów prawa, Statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia lub gdy projekt planu nie zapewnia wewnętrznego rozrachunku (zbilansowania kosztów i wpływów) danej Nieruchomości.
5. Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni po zatwierdzeniu planów gospodarczo-finansowych przez Zebrania Mieszkańców poszczególnych Nieruchomości na zasadach określonych w ust. 2-4. Rada Nadzorcza może wprowadzić w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni zmiany w przypadku, gdy taka konieczność wynika z przepisów prawa, Statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia lub gdy projekt planu nie zapewnia wewnętrznego rozrachunku (zbilansowania kosztów i wpływów) Spółdzielni.

§150

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania Nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Zasady rozliczania kosztów utrzymania i eksploatacji Nieruchomości, a w szczególności dostawy ciepła, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz eksploatacji dźwigów określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
3. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny zawierać w szczególności: określenie jednostki organizacyjnej rozliczenia poszczególnych rodzajów kosztów, określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów, określenie okresu rozliczeniowego poszczególnych rodzajów kosztów, terminy rozliczeń z osobami posiadającymi tytuły prawne do lokali Spółdzielni oraz zasady udzielania bonifikat z tytułu nienależytego świadczenia usług.
4. *(uchylony)*

§151

1. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania Nieruchomości oraz kosztów dostawy zimnej wody, ciepła i eksploatacji dźwigów określonych w planach gospodarczo-finansowych.
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej Nieruchomości roku następnego,
3. Rozliczenie o którym mowa w ust. 2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Zasady rozliczania kosztów, o których mowa w ust. 1, określane są uchwałą Rady Nadzorczej.

§152

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania Nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu, które obciążają osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu niezależnie od wnoszonych przez nią opłat za użytkowanie lokalu.
2. *(uchylony)*
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy osób posiadających tytuł prawny do lokalu, osób z nim zamieszkających lub osób korzystających z lokalu obciąża te osoby.
4. Naprawa wszelkich szkód w majątku Spółdzielni powstałych z winy osób posiadających tytuł prawny do lokalu, osób z mm zamieszkających lub osób korzystających z lokalu obciąża te osoby.
5. : Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§153

(uchylony)

§154

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:
 - a) *(uchylony)*
 - b) fundusz zasobowy powstający z wpłat przez Członków części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach,
2. Spółdzielnia tworzy ponadto:
 - a) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - b) fundusz wkładów budowlanych,
 - c) fundusz z aktualizacji wyceny,
 - d) fundusz remontowy zasobów mieszkalnych,
3. Zasady gospodarowania funduszami określa Rada Nadzorcza.

§155

1. Fundusz remontowy Spółdzielni powstaje z:
 - a) odpisów w ciężar kosztów,
 - b) podziału zysku bilansowego,
 - c) innych przychodów.
2. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów gospodarczo - finansowych,
3. Fundusz remontowy składa się z:
 - a) sumy funduszy nieruchomości tworzonych z odpisu w ciężar kosztów tych nieruchomości,
 - b) funduszu wspólnego tworzonego z podziału zysku i z innych przychodów,
4. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

5. Plany gospodarowania środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 2 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji, wymiana dźwigów osobowych). W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w szczególności związanych ze zdarzeniami losowymi, Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, może wydłużyć wskazany wyżej okres do 3 lat.
6. Z funduszu wspólnego Spółdzielni realizowane mogą być przejściowo remonty związane z usuwaniem skutków awarii i innych zdarzeń losowych.

§156

1. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej pokrywają wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej,
2. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej przeznaczane są na wydatki związane z tą działalnością, wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a w części przekraczającej te wydatki przysługują Członkom Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez Członków Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§157

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego.
3. Część nadwyżki bilansowej pozostałej po dokonaniu odpisu, o którym mowa w ust.2, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Nadwyżkę bilansową można przeznaczyć w szczególności na;
 - a) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, proporcjonalnie do wszystkich nieruchomości;
 - b) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni;
 - c) zwiększenie funduszu zasobowego.
5. *(uchylony)*
6. *(uchylony)*
7. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu: zasobowego, a następnie z remontowego zasobów mieszkaniowych.

§158

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych, jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
3. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Rozdział VII

Lustracja

§159

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.
2. W okresie budowania przez Spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w razie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie,
3. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub 1/5 Członków Spółdzielni,
4. Celem lustracji jest:
 - a) sprawdzenie przestrzegania przez Spółdzielnię przepisów prawa i postanowień statutu;
 - b) zbadanie przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu Członków;
 - c) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez Spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
 - d) wskazywanie Członkom na nieprawidłowości w działalności organów Spółdzielni;
 - e) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności Spółdzielni.
5. Lustrację przeprowadza właściwy związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, w spółdzielniach w nich zrzeszonych. W razie niezrzeszenia w związku rewizyjnym, Spółdzielnia zleca odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej,
6. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
7. Zarząd obowiązany jest przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
8. Zarząd obowiązany jest na żądanie Członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informacje o ich realizacji.
9. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§160

1. Spółdzielnia może w każdym czasie połączyć się z inną spółdzielnią na podstawie uchwał walnych zgromadzeń łączących się spółdzielni, powziętych większością 2/3 głosów na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.
2. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia na zasadach określonych w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze,
3. Likwidację i upadłość Spółdzielni przeprowadza się na zasadach określonych właściwymi przepisami, w szczególności ustawą z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze oraz ustawą z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. 2003 nr 60 poz. 535 ze zm.).

§161

1. W okresie przejściowym, w budynkach mieszkalnych nie wchodzących jeszcze z powodu nieuregulowanych spraw terenowo prawnych w skład żadnej z powołanych uchwałą Zarządu Spółdzielni nieruchomości, powołuje się jako dodatkowe organy statutowe: Zebranie Mieszkańców Budynku, Przedstawicielstwo Budynku.
2. Zebranie Mieszkańców Budynków powołuje się na zasadach tożsamych jak Zebranie Mieszkańców Nieruchomości.
3. Przedstawicielstwo Budynku powołuje się na zasadach tożsamych jak Przedstawicielstwo Nieruchomości.

§162

Z funduszu wspólnego realizowane są zobowiązania wobec Członków Spółdzielni powstałe przed 31 lipca 2007 roku z tytułu opóźnienia wypłat należnych za dofinansowanie wymiany stolarki okiennej.

§163

1. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem ich zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. W razie sprzeczności postanowień Statutu z postanowieniami ustaw pierwszeństwo posiadają postanowienia ustawy. W razie zmiany przepisów ustawy odnoszących się do spółdzielni mieszkaniowych wywołują one skutek nawet w braku stosownej zmiany Statutu.

Statut niniejszy jest zgodny z zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 września 2026 r. pod numerem KRS 0000535679.