

STATUT MAZOWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Spółdzielnia nosi nazwę „Mazowiecka Spółdzielnia Mieszkaniowa” zwana dalej „Spółdzielnią”.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Płock.
2. Spółdzielnia działa na terenie województwa mazowieckiego.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

II. Cel i przedmiot działalności.

§ 3.

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

2. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest:

- 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,

- 2.1. Przedmiotem pozostałej działalności Spółdzielni jest:

- 2) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 3) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 4) Kupno i sprzedaż nieruchomości, na własny rachunek,
- 5) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 6) Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 7) Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 8) Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi,
- 9) Działalność obiektów kulturalnych,

- 10) Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna,
3. W /w przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
- 1) budowę 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,
 - 2) budowę lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 3) udzielanie pomocy członkom przy budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 4) budowę lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej własność oraz własność jej członków,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - 7) prowadzenie innej działalności, jeżeli działalność ta jest związana bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1 tego paragrafu.
4. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie lub na podstawie zawartych umów. W ramach tej działalności Spółdzielnia może:
- 1) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prowadzić działalność budowlaną i remontową na rzecz swoich członków i osób trzecich,
 - 3) prowadzić działalność w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego, na rzecz swoich członków i osób trzecich,
 - 4) budować lub nabywać urządzenia infrastruktury technicznej, społecznej, urządzenia pomocnicze i gospodarcze,
 - 5) prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 6) prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

Decyzję o podjęciu lub zaprzestaniu działalności w tych sprawach, za wyjątkiem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, podejmuje rada nadzorcza.

5. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi. W szczególności może zawierać umowy - w przypadkach gospodarczo uzasadnionych - w przedmiocie administrowania budynkami. Uchwałę w tej sprawie podejmuje rada nadzorcza.

III. Członkowie ich prawa i obowiązki.

A. Postanowienia ogólne.

§ 4.

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, o której mowa w art. 3 ust. 1 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą określoną w art. 3 ust. 3[2] u.s.m.
3. 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.
4. 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.
5. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.
6. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1. u.s.m.
7. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
8. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż dwanaście (12) miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

§ 5.

Zarząd prowadzi rejestr w systemie komputerowym, członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków lub powstania członkostwa oraz datę ustania członkostwa.

§ 6.

1. Warunkiem przyjęcia właściciela lokalu na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać: jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, PESEL, adres do korespondencji, jeżeli przystępujący jest osobą prawną jej nazwę i siedzibę, Regon i NIP oraz numer wpisu do rejestru sądowego. W formie pisemnej deklaruje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
2. Właściciele lokali w poczet członków Spółdzielni przyjmuje zarząd w formie uchwały, w trybie i na zasadach określonych w statucie.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób upoważnionych do tego przez zarząd z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w terminie trzech (3) miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.

§ 7.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje :
 - 1) prawo wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej.
 - 2) prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy wniosków dotyczących jej działalności, prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych.
 - 3) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia, w sposób wskazany w statucie, oraz prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu lub w części walnego zgromadzenia.
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą własności”, z chwilą podpisania umowy ze Spółdzielnią o budowę lokalu,
 - 5) prawo używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
 - 6) prawo żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,

- 7) prawo do zaskarżenia do sądu uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 8) 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 - z zastrzeżeniem art. 18 § 3 pr. spółdz. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Wysokość odpłatności ustala zarząd.
 - 9) prawo żądania zwołania walnego zgromadzenia, zgłaszania projektów uchwał i żądania zamieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia oznaczonych spraw - w trybie przewidzianym w ustawie i statucie Spółdzielni.
 - 10) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,
 - 11) prawo zaskarzania do sądu wysokości zmiany opłat.
2. Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W walnym zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów.
 3. Członek Spółdzielni, który nie wykonuje obowiązków określonych w § 31 statutu, jeżeli zalega w opłatach wobec Spółdzielni przez okres co najmniej trzech (3) miesięcy, nie może być członkiem organów Spółdzielni. W razie naruszenia zakazu, o którym mowa wyżej, rada nadzorcza (na wniosek zarządu) podejmuje uchwałę o zawieszeniu takiego członka w czynnościach. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie na piśmie, z podaniem przyczyny zawieszenia. Naruszenie tego zakazu stanowi podstawę do odwołania członka z danego organu Spółdzielni, na najbliższym posiedzeniu organu, który dokonał jego wyboru.

§ 8.

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

1. przestrzegać przepisy prawa, stosować się do postanowień statutu oraz opartych na nich regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. dbania o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie oraz uczestniczenia w realizacji statutowych zadań Spółdzielni,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie pełnych kosztów budowy jego lokalu,
4. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
5. uczestniczyć w ponoszeniu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia przewidzianą w § 47 pkt 13 statutu oraz zasadami ustalonymi na

podstawie § 31 pkt 7 Statutu,

6. uiszczać do ostatniego dnia każdego miesiąca, za dany miesiąc, opłaty na pokrycie kosztów i wydatków związanych z lokalem - określonych w ustawie i statucie Spółdzielni.

B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 9.

1. Członkowi służy prawo odwołania do rady nadzorczej na uchwały zarządu. Wnioski skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu jednego (1) miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu trzech (3) miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia członka na piśmie bez zbędnej zwłoki.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie czternastu (14) dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
3. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu trzech (3) miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jego uzasadnieniem w terminie czternastu (14) dni od jej podjęcia.
4. Od uchwały rady nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje, w ciągu trzydziestu (30) dni od daty jej otrzymania na piśmie, odwołanie do walnego zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe walne zgromadzenie, jeżeli zostało złożone co najmniej na trzydzieści (30) dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały walnego zgromadzenia doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie czternastu (14) dni od daty jej podjęcia.
5. Organ Spółdzielni powołany do rozpatrzenia odwołania powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeśli opóźnienie nie przekracza sześciu (6) miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwi je wyjątkowymi okolicznościami.

C I. Prawo odrębnej własności /wkład budowlany/

§10

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w § 21 statutu, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. W razie wystąpienia różnicy między kosztem ostatecznym, a wniesionymi zaliczkami na wkład budowlany - nadwyżka zostanie zwrócona w terminie 30 dni licząc od daty ostatecznego rozliczenia kosztu budowy. W tym samym terminie członek jest obowiązany wobec Spółdzielni do wniesienia ewentualnego niedoboru środków na wymagany wkład.
3. Wpłaty ratalne członka na pokrycie kosztów budowy lokalu, będą stanowić zaliczkę na wkład budowlany.

C II. Wkłady na lokale używane /z odzysku/

§ 11.

Ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługujące innej osobie, wnosi wkład w wysokości określonej zgodnie z art. 11 lub 17[1] u.s.m.

IV. Umowy o budowę lokali /proces inwestycyjny/

A. Postanowienia ogólne.

§ 12.

1. Wkład budowlany, jeżeli umowa o budowę lokalu nie stanowi inaczej, obejmuje n/w zakres rzeczowy robót inwestycyjnych, który stanowi podstawę do ustalenia wysokości kosztów budowy:
 - 1) koszty bezpośrednie budowy lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu – w ustalonym zakresie i standardzie wykonania.
 - 2) koszty bezpośrednie budowy infrastruktury technicznej (nie sfinansowane przez inne podmioty),
 - 3) koszty pośrednie, jak: koszty dokumentacji projektowo-kosztorysowej, pozyskania terenu wraz z uregulowaniem spraw terenowo-prawnych, obsługi inwestycyjnej, obsługi geodezyjnej, nadzoru autorskiego i inwestycyjnego, koszty przygotowania terenu, koszt obiektów tymczasowych, ukształtowanie terenu, inne nie wymienione koszty, a ściśle związane z budową.
2. Spółdzielnia ma prawo do wniesienia zmian w projekcie inwestycyjnym, który obejmuje lokal

członka, z przyczyn od niej niezależnych.

3. W razie uzasadnionej potrzeby strony umowy, na wniosek Spółdzielni, uzgodnią kosztorysowo udział członka w kosztach budowy infrastruktury osiedla, związanych z budową jego lokalu i wykonania odpowiednich przyłączy.

§ 13.

1. Koszty budowy lokalu ustala się dwuetapowo:
 - 1) koszt wstępny/planowany – ustalany na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji - według której określa się wstępną wysokość wkładów,
 - 2) koszt ostateczny – ustalany w terminie sześciu (6) miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania, z uwzględnieniem rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, na budowę lokalu członka wraz z infrastrukturą podziemną, nadziemną i zagospodarowaniem terenu.
2. Rada nadzorcza Spółdzielni uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów. Ten sam organ zatwierdza końcowe rozliczenie. W tym momencie ustala się ostateczny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji lokalowych i ustalania wysokości wymaganych wkładów.

§ 14.

Regulamin rozliczania kosztów inwestycji lokalowych, o którym mowa wyżej i ustalania wartości początkowej kosztu budowy poszczególnych lokali powinien zawierać:

1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji,
2. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty inwestycji mieszkaniowych,
3. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
4. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w domu mieszkalnym,
5. określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki i podłogi),
6. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).

§ 15.

W razie wystąpienia zwłoki po stronie członka Spółdzielni w płatnościach wobec Spółdzielni, członek zapłaci ustawowe odsetki za opóźnienie, bez dodatkowego wezwania, licząc od dnia wymagalności zaległej należności, do dnia zapłaty tej sumy, chyba, że strony wspólnie ustalą nowy termin zapłaty.

§ 16.

Członek jest obowiązany niezwłocznie informować administrację Spółdzielni, pisemnie, o zmniejszeniu się lub zwiększeniu się ilości osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, jednak nie później niż w ciągu czternastu (14) dni od daty zaistniałej zmiany, pod rygorem skutków prawnych.

B. Prawo odrębnej własności.

§ 17.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta powinna być zawarta w formie pisemnej – pod rygorem nieważności. Umowa o budowę lokalu powinna zobowiązywać strony (po wybudowaniu lokalu) do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia uzgodnione przez strony.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje, w terminie trzech (3) miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

V. Ustanowienie prawa do lokalu.

A. Postanowienia ogólne.

§ 18. Członek Spółdzielni w zależności od rodzaju wniesionego wkładu i zgłoszonego wniosku może:

1. nabyć prawo odrębnej własności lokalu, w tym prawo do ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowego, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. nabyć własność domu jednorodzinnego,
3. wynająć lokal lub miejsce postojowe.

§ 19.

Podział obowiązków w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokali pomiędzy członkami lub właścicielami a Spółdzielnią, zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale, z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz kosztów odnowienia lokalu, określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą lub odpowiednia umowa.

B. Lokale z nowych inwestycji.

B I. Prawo odrębnej własności.

§ 20.

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie dwóch (2) miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie dwóch (2) miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 21.

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.

B II. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 22.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Na mocy umowy, o której mowa wyżej, Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w u.s.m. i w statucie Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynkach stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 23.

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
2. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

3. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

C. Lokale używane.

C I. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 24.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.
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 też bez zawiadomienia osób uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 25.

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, powyżej sześciu (6) miesięcy, wymienionych w art. 4 ust. 1, 1¹ i 5 u.s.m., w § 31 i innych statutu Spółdzielni, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania osoby lub nieodpowiedniego korzystania z zajmowanego lokalu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych sąsiednich lokali lub nieruchomości wspólnej, przepis art. 16 u.wł.lok. stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd Spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 26.

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;

- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i 11. u.s.m.
2. Spisanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpi - zgodnie z art 17[14] u.s.m oraz na koszt osoby na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

C II. Lokale o innym przeznaczeniu. Miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu.

§ 27.

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w § 26 ust. 1 statutu
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z § 26 ust. 2 statutu.

C III. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 28.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m., w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. u.s.m.,
2. Spisanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpi - zgodnie z art 12 u.s.m oraz na koszt osoby na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

C IV. Mieszkania zakładowe.

§ 29.

Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę

przeniesienia własności lokalu, zgodnie z art 48 u.s.m.

D. Zamiana i najem lokali.

§ 30.

Członkowie mogą dokonywać zamiany przysługujących im praw do lokali na zasadach przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa.

VI. Opłaty za używanie lokalu.

§ 31.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo w ust. 2.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 u.s.m.
6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5;

- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 u.s.m. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalania obciążeń finansowych z tego tytułu określa rada nadzorcza.
8. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, wnosi się co miesiąc z dołu do ostatniego dnia każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie opłat za używanie lokalu i należności związanych z korzystaniem z innego majątku Spółdzielni, Spółdzielnia może pobierać odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej oraz naliczać koszty wezwań do zapłaty.
10. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-3 i 5, co najmniej na trzy (3) miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. 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. 1-3 i 5, co najmniej na czternaście (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.
12. W razie nieskuteczności doręczenia adresatowi, przez administrację osiedla Spółdzielni, na wskazany przez adresata adres korespondencyjny, wewnętrznej korespondencji Spółdzielni, w sprawach:
 - 1) informacji o zmianie wysokości opłat za lokal;
 - 2) rozliczenia kosztów mediów opomiarowanych;
 - 3) rocznego rozliczenia (saldo) opłat eksploatacyjnych;

- 4) odpowiedzi na pisemne wystąpienia adresata;
ustala się zastępcze doręczenie takiej korespondencji – ze skutkiem doręczenia na dzień dokonania czynności – przez jej umieszczenie w euro skrzynce lokalu, którego dotyczy korespondencja.
13. Jednostkę rozliczeniową kosztów, o których mowa w ust. 1-3 i 5 stanowi jeden (1) m² powierzchni użytkowej lokalu, lokal, ilość osób zamieszkałych w danym lokalu, lub też faktyczne zużycie poszczególnych mediów dostarczanych do lokalu stwierdzona na podstawie urządzeń pomiarowych, obejmujące także koszty odczytu tych urządzeń.
14. Struktura opłat, o których mowa w ust. 1-3 i 5, może przewidywać rozliczenie składników kosztów w podziale na elementy stałe (opłaty stałe) i zmienne (opłaty zmienne) w sposób przewidziany w uchwale rady nadzorczej.

§ 32.

Sposób rozliczenia kosztów dostawy wody ustala regulamin rady nadzorczej w sprawie rozliczenia kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków.

§ 33.

Ustala się ryczałtowe zużycie dla sprawców kradzieży wody i innych mediów. Rada nadzorcza ustali wysokość tej opłaty, zasady i warunki jej stosowania.

VII. Ustanie członkostwa.

§ 34.

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu,
 - 2) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 3) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 5) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 6) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 7) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w art. 18 u.s.m.
 - 8) zaistnienia przypadków określonych w art. 24[1] ust. 1 i art. 26 u.s.m.
2. Jeżeli członkowi przysługuje w danej Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach tej Spółdzielni.

§ 35.

1. Właściciel lokalu będący członkiem może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi jeden (1) miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Dopuszcza się skrócenie okresu wypowiedzenia, jeżeli strony zgodnie tak postanowią.

VIII. Skutki wygaśnięcia prawa do lokalu

A. Postanowienia ogólne.

§ 36.

W ciągu trzech (3) miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Przepis, o którym mowa wyżej, stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu

prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

B. Ustanie członkostwa po zasiedleniu lokalu.

B I. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 37.

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie sześciu (6) miesięcy. O przetargu Spółdzielnia zawiadamia co najmniej poprzez ogłoszenia w jej biurach.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17[11] ust. 2 u.s.m. oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m.

§ 38.

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców (w razie śmierci członka) spadkobiercy powinni, w terminie jednego (1) roku od daty otwarcia spadku, przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia. Spadkobiercy powinni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa wyżej, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

B. II. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 39.

Lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w u.s.m..

§ 40.

Po śmierci członka, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12 u.s.m., jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 tej ustawy, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W

tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 41.

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

§ 42.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16[1] u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu trzech (3) miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu poprzez ogłoszenia w biurach i na stronie internetowej Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
2. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

IX. Organy Spółdzielni.

§ 43.

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) walne zgromadzenie Spółdzielni.
 - 2) rada nadzorcza Spółdzielni,
 - 3) zarząd Spółdzielni,
 - 4) rady osiedli
2. Wybory do rady nadzorczej Spółdzielni, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród kandydatów umieszczonych na liście wyborczej. Głosowanie tajne stosuje się również do wyboru zarządu Spółdzielni. Odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym.
3. Do rady nadzorczej Spółdzielni są wybierani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą ilość

głosów, z zastrzeżeniem § 44 ust. 4 statutu. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane „za i przeciw” uchwale, z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 5.

4. W przypadku równej ilości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni, oddanych na poszczególnych kandydatów, co powodowałoby przekroczenie ustalonej liczby miejsc mandatowych, o wyborze danej osoby decyduje kryterium najdłuższego stażu członkowskiego w Spółdzielni - najniższy numer członkowski.
5. Przy podejmowaniu innych uchwał, w razie równej ilości głosów oddanych „za i „przeciw” przyjęciu uchwały walnego zgromadzenia, albo „za” i „przeciw” określonym wariantom w uchwale, o wyborze uchwały lub danego wariantu decydują: rozwiązanie postulowane w uchwale lub wniosek najdalej idący.
6. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej Spółdzielni, ani członkiem władz innej Spółdzielni.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne zgromadzenie.

§ 44.

1. Walne zgromadzenie Spółdzielni, jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie Spółdzielni, jest podzielone na części.
3. Rada nadzorcza Spółdzielni zalicza członków do poszczególnych części, z zastrzeżeniem ust. 6, uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikającą z faktu zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, a mianowicie:
 - 1) nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części,
 - 2) członek, któremu przysługuje prawo do wielu lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach, zaliczanych do różnych części walnego zgromadzenia, może brać udział z czynnym i biernym prawem wyborczym, tylko w jednej (1) części walnego zgromadzenia wybranej przez siebie.
 - 3) członkowie Spółdzielni oczekujący na ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności, mogą być wydzieleni w odrębne części walnego zgromadzenia.
4. Rada nadzorcza ustala liczbę mandatów wyborczych do rady nadzorczej Spółdzielni, przysługujących danej części walnego zgromadzenia Spółdzielni, proporcjonalnie do ilości członków Spółdzielni. Do rady nadzorczej z danej części walnego zgromadzenia, może być wybrana wyłącznie taka liczba osób, jaka wynika z podziału mandatów dokonanych uchwałą rady

nadzorczej.

5. Zarząd Spółdzielni sporządza listę wyborczą do rady nadzorczej Spółdzielni, na podstawie zgłoszonych kandydatur do rady nadzorczej – pod głosowanie na wszystkich częściach walnego zgromadzenia. Wpisanie kandydatur na listę wyborczą następuje w porządku alfabetycznym, w podziale na części walnego zgromadzenia.
6. W każdej części walnego zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym zaproszeni przez zarząd bądź radę nadzorczą goście.

§ 45.

1. Członek może brać udział w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Każdy członek Spółdzielni ma tylko jeden głos.
3. Członkowie Spółdzielni mają czynne prawo, tylko na jednej części walnego zgromadzenia. Zarząd Spółdzielni zapewnia obsługę organizacyjną części zebrań. Członkowie rady nadzorczej i zarządu Spółdzielni, mogą uczestniczyć, w każdej części zebrania - z głosem doradczym.
4. Osoba prawna, będąca członkiem Spółdzielni, uczestniczy w określonej części walnego zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka.
5. Każdy 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.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części walnego zgromadzenia przez ustanowionego pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybrany do pracy w składzie rady nadzorczej lub zarządu Spółdzielni.

§ 46.

1. Organy Spółdzielni mogą ważnie obradować, jedynie w sposób określony w statucie.
2. Organy Spółdzielni podejmują uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru do organów Spółdzielni i odwołania ich członków, gdy porządek obrad takie wybory przewiduje.

§ 47.

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy :

- 1) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzenia sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków członków Spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach i udzielenie absolutorium członkom zarządu. Udzielenie absolutorium wymaga zwykłej większości głosów.
- 2) uchwalanie zmian statutu.
- 3) uchwalanie regulaminu rady nadzorczej,
- 4) wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej,
- 5) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni, a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, zbycia udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego.
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia zarządu do podejmowania działań w tym zakresie
- 10) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 11) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 12) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań do uchwał rady nadzorczej podjętych w pierwszej instancji,
- 13) decyzja o prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz uchwalanie kierunków jej rozwoju;
- 14) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 48.

1. Walne zgromadzenie jest zwoływane przez zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu (6) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne zgromadzenie może być zwołane przez zarząd w każdym czasie z ważnych powodów.
3. Walne zgromadzenie jest zwoływane przez zarząd także na żądanie:
 - 1) rady nadzorczej;

- 2) przynajmniej jednej piątej (1/5) członków Spółdzielni,
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania. Należy dodatkowo przedłożyć proponowany porządek obrad, z określeniem treści projektów uchwał mających być przedmiotem zebrania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 pkt 2 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby co najmniej jego I-wsza część mogła się odbyć w ciągu czterech (4) tygodni, licząc od dnia wniesienia żądania
6. W przypadku nie zwołania walnego zgromadzenia przez organy Spółdzielni, wówczas to zebranie zwołuje związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza - na koszt Spółdzielni.

§ 49.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej dwadzieścia jeden (21) dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego I-wszej części.
2. Zawiadomienie powinno zawierać: czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Przez zawiadomienie członka na piśmie uznaje się wywieszenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w zasobach lokalowych Spółdzielni i jednocześnie w siedzibie Spółdzielni, w tym przez opublikowanie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Kandydata do rady nadzorczej ma prawo zgłaszać grupa minimum dziesięciu (10) członków Spółdzielni, w terminie do piętnastu (15) dni przed terminem posiedzenia I-wszej części walnego zgromadzenia.
5. Do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie kandydata, o którym mowa w ust. 7 - warunkiem umieszczenia kandydata na liście wyborczej, jest dostarczenie jego oświadczenia do siedziby Spółdzielni. Złożenie oświadczenia kandydata, powinno nastąpić najpóźniej na piętnaście (15) dni przed terminem posiedzenia I-wszej części walnego zgromadzenia. Brak złożenia oświadczenia (w wymaganym terminie i według ustalonej treści) jest równoznaczne z nie wyrażeniem zgody na kandydowanie.
6. Oświadczenie kandydata ubiegającego się o wybór na członka rady powinno (pod rygorem nieważności) zawierać:
 - 1) imię i nazwisko, z dokładnym podaniem wszystkich własnych imion, jeżeli ma ich więcej,
 - 2) nadany numer „Pesel”
 - 3) oświadczenie, że wyraża zgodę na kandydata do wyboru do składu rady nadzorczej Spółdzielni, oraz, że nie ma formalnych przeszkód do jego wyboru i udziału w pracach rady nadzorczej,

- 4) własnoręczny podpis.
7. Do przeszkód formalnych (w rozumieniu u.s.m. i statutu Spółdzielni) zalicza się:
 - 1) zatrudnienie kandydata w Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna.
 - 2) zaleganie w opłatach za korzystanie z lokalu, powyżej trzech (3) okresów płatności, ustalonych w ustawie lub statucie Spółdzielni, co kwalifikuje daną osobę do zawieszenia w pracach organu,
 - 3) staż członka w radzie nadzorczej przekraczający ostatnie dwie (2) kolejne kadencje.
8. W skład rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu w linii bocznej.
9. W skład rady nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni, które bezpośrednio podlegają członkom zarządu, przy wykonywaniu obowiązków pracowniczych.. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej Spółdzielni.
10. W toku walnego zgromadzenia, ani żadnej jego części, nie można zgłaszać dodatkowych kandydatów do rady nadzorczej Spółdzielni, jeżeli nie zostali oni zgłoszeni w trybie i na zasadach wynikających z ustawy i statutu Spółdzielni, również nie można zgłaszać nowych projektów uchwał walnego zgromadzenia Spółdzielni, ani dalszych poprawek do projektów uchwał, z wyjątkiem sprostowania błędów pisarskich, rachunkowych i innych oczywistych omyłek. Sprostowania oczywistych błędów i omyłek, o których mowa wyżej, może nastąpić w każdym czasie, z udziałem gremium osób, którzy uczestniczyły przy sporządzeniu danego dokumentu, o sprostowaniu umieszcza się wzmiankę na oryginale. Dalsze odpisy i wypisy uchwał walnego zgromadzenia powinny być zredagowane, w brzmieniu uwzględniającym sprostowanie.

§ 50.

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części, mają prawo zgłaszać:
 - 1) rada nadzorcza Spółdzielni
 - 2) zarząd Spółdzielni
 - 3) członkowie Spółdzielni.
2. Projekty uchwał walnego zgromadzenia, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, co najmniej na czternaście (14) dni przed terminem I-wszej części walnego zgromadzenia.
3. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do piętnastu (15) dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej dziesięciu (10) członków. Udokumentowanie poparcia dla projektu danej uchwały, przez członków Spółdzielni wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, a mianowicie przez złożenie czytelnych podpisów na projekcie uchwały, w tym odpowiednio zaparafowania każdej strony projektu uchwały.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na trzy (3) dni przed posiedzeniem I-wszej części walnego zgromadzenia.
5. W przypadku zgłoszenia projektów uchwał lub poprawek do projektów uchwał po upływie terminów wynikających z ustawy i statutu Spółdzielni, takie zgłoszenia lub żądania są nieskuteczne i pozostawia się je bez nadania biegu. Przez dotrzymanie terminu wniesienia pisemnego zgłoszenia lub innego żądania rozumie się datę wpływu do siedziby Spółdzielni. Udokumentowanie daty wpływu danego dokumentu (pod rygorem nieważności) wymaga pisemnego potwierdzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu, projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
7. Uzupelniony porządek obrad walnego zgromadzenia zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni co najmniej na siedem (7) dni przed terminem I-wszej części walnego zgromadzenia.

§ 51.

1. Walne zgromadzenie Spółdzielni, może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni, w trybie i na zasadach określonych w § 50 statutu Spółdzielni.
2. Walne zgromadzenie, jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
3. Warunek o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony, gdy członkowie obecni na walnym zgromadzeniu lub na części walnego zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu, albo w części

- walnego zgromadzenia nie weźmie udziału żaden z uprawnionych członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej.
 5. Większość kwalifikowana wymagana jest w n/w sprawach:
 - 1) 2/3 dla uchwał o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2) 2/3 dla uchwał o zbyciu nieruchomości, zbyciu zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej Spółdzielni, zbycia udziałów lub akcji w spółkach prawa handlowego,
 - 3) 3/4 dla uchwał o odwołaniu członka rady nadzorczej lub odwołaniu członka zarządu Spółdzielni - w razie nie udzielenia absolutorium.
 - 4) 2/3 dla uchwał o połączeniu Spółdzielni,
 - 5) 3/4 dla uchwał o likwidacji Spółdzielni,
 6. Podjęcie uchwał kwalifikowanych, o połączeniu Spółdzielni oraz o likwidacji Spółdzielni, wymienionych w ust. 5 pkt 4 i 5 tego paragrafu, wymaga, aby w posiedzeniu walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części, uczestniczyła łącznie - co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania. Postanowienie stosuje się odpowiednio do uchwał o odwołaniu członków rady nadzorczej i zarządu Spółdzielni, o której mowa w ust. 5 pkt 3. Przy podjęciu uchwał o zmianie statutu Spółdzielni oraz o zbyciu nieruchomości Spółdzielni i innego mienia, wymienionych w ust. 5 pkt 1 i 2, wymagane jest uczestnictwo co najmniej 2% członków z ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
 7. Spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia podjętej zwykłą większością głosów. Do podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni wymagany jest udział łącznie co najmniej połowy ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 52.

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jego organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu (6) tygodni od dnia odbycia ostatniej części walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu (6) tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem jednego (1) roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź

uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 53.

1. Obrady walnego zgromadzenia i każdej jego części otwiera przewodniczący rady nadzorczej Spółdzielni lub inny upoważniony członek rady.
2. Na każdej części walnego zgromadzenia Spółdzielni, wybierane jest prezydium, co najmniej w składzie dwuosobowym: przewodniczący i sekretarz części zebrania. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym. Członkowie zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium walnego zgromadzenia lub jego części.
3. Protokół z obrad części walnego zgromadzenia sporządza się w terminie siedmiu (7) dni roboczych, licząc od dnia odbycia danej części zebrania.
4. Uchwały walnego zgromadzenia i inne dokumenty tego zebrania podpisuje: prezydium walnego zgromadzenia, składające się, po jednym (1) przedstawicielu ze składu prezydiów, z każdej części walnego zgromadzenia. Do prezydium walnego zgromadzenia Spółdzielni, wchodzi: przewodniczący części walnego zgromadzenia bądź (w razie przeszkody) sekretarze części walnego zgromadzenia.
5. Do zadań prezydium walnego zgromadzenia Spółdzielni, należy:
 - 1) ustalenie wyników wyborów (głosowań) do rady nadzorczej Spółdzielni, ustalenie wyników głosowań nad projektami uchwał walnego zgromadzenia Spółdzielni wynikających z porządku obrad tego zebrania oraz podanie ich do wiadomości członków Spółdzielni na ustalonych zasadach,
 - 2) sporządzenie końcowego sprawozdania/protokołu z walnego zgromadzenia Spółdzielni i jego podpisanie,
 - 3) sporządzenie uchwał walnego zgromadzenia Spółdzielni (w tym uchwały o stwierdzeniu wyników wyborów do rady nadzorczej Spółdzielni) przegłosowanych na tym zebraniu, oraz ich podpisanie.
6. Na pierwszym posiedzeniu prezydium walnego zgromadzenia Spółdzielni, wybiera przewodniczącego walnego zgromadzenia i jego zastępcę, w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, bez względu na ilość uczestniczących w tym zebraniu.
7. Do obowiązków przewodniczącego walnego zgromadzenia Spółdzielni należy wyłącznie zwołanie pierwszego posiedzenia nowego wybranego składu rady nadzorczej. Zwołania nowej rady nadzorczej Spółdzielni - w razie przeszkody – może dokonać również jego zastępca.
8. Ustalenie końcowych wyników głosowań, podpisanie przegłosowanych uchwał walnego zgromadzenia Spółdzielni i sporządzenie końcowego sprawozdania/protokołu walnego zgromadzenia Spółdzielni, powinno nastąpić najpóźniej w terminie dziesięciu (10) dni roboczych, licząc od daty ostatniej części walnego zgromadzenia. Podpisanie dokumentów, o których mowa

- wyżej, może nastąpić przy udziale zarządu Spółdzielni, w trybie roboczym w siedzibie Spółdzielni.
9. Na protokół obrad walnego zgromadzenia Spółdzielni, składają się protokoły wszystkich jego części, przegłosowane uchwały walnego zgromadzenia oraz końcowe sprawozdanie/protokół prezydium walnego zgromadzenia Spółdzielni.
 10. Przebieg obrad walnego zgromadzenia Spółdzielni lub jego części może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk lub obraz, o czym osoby biorące udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 54.

1. Na każdej części walnego zgromadzenia, z grona obecnych członków, wybierane są, w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów, komisje:
 - 1) mandatowo-skrutacyjna, w składzie co najmniej dwóch (2) osób, do zadań której należy:
 - a) sprawdzenie kompletności list obecności oraz ważność mandatów pełnomocników członków Spółdzielni,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części walnego zgromadzenia,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego części zebrania obliczeń wyników głosowania i podawanie tych wyników do prezydium,
 - d) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) wnioskowa, w składzie co najmniej dwóch (2) osób, do zadań której należy:
 - a) spisywanie wniosków zgłaszanych w trakcie obrad,
 - b) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą zebrania.
 - 3) inne komisje, o ile ich wybór i zadania zostały przewidziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.
2. W razie potrzeby komisja mandatowo-skrutacyjna jest umocowana do realizacji zadań komisji wnioskowej.
3. Działalność komisji walnego zgromadzenia i jego wszystkich części może dotyczyć wyłącznie obsługi walnego zgromadzenia pod względem organizacyjnym, wybrane komisje nie mogą podejmować czynności poza zebraniem ani wychodzić poza przedmiot obrad.
4. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisje sporządzają protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący komisji składają na danej części walnego zgromadzenia sprawozdania z czynności.

§ 55.

1. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący danej części walnego zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń, przy czym na zarządzenie przewodniczącego zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem

imienia i nazwiska. Za zgodą większości obecnych członków dyskusja może być przeprowadzona nad kilku punktami porządku obrad łącznie.

2. Czas wystąpienia nie może przekroczyć 5 minut.
3. Członkom zarządu i rady nadzorczej oraz przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczej przysługuje prawo zabrania głosu poza kolejnością w przypadku, gdy w dyskusji konieczne jest złożenie wyjaśnienia bądź zajęcie stanowiska w kwestii poruszonych spraw.
4. Przewodniczący danej części walnego zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę uczestnikowi, który odbiega od tematu dyskusji lub przekracza czas ustalony. Nie stosującym się do uwagi przewodniczący może odebrać głos.
5. Przewodniczący danej części walnego zgromadzenia może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli zarządu, rady nadzorczej bądź Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. W sprawach formalnych przewodniczący danej części walnego zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wniosku w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności dotyczące:
 - 1) głosowania bez dyskusji;
 - 2) przzerwania dyskusji;
 - 3) zamknięcia listy mówców;
 - 4) ograniczenia czasu przemówień;
 - 5) zarządzenia przerwy w obradach;
 - 6) kolejności i sposobu uchwalania wniosków.

W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy, jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

7. Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być składane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Przewodniczący danej części walnego zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji lub prezydium w ustalonym czasie.
8. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części walnego zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie.
9. Wszystkie projekty uchwał walnego zgromadzenia objęte porządkiem obrad, w tym poprawki do projektów uchwał, muszą zostać przegłosowane.
10. Przewodniczący poddaje kolejno pod głosowanie najpierw poprawki zgłoszone do projektów uchwał walnego zgromadzenia, a następnie prowadzi głosowanie nad projektami uchwał walnego zgromadzenia, przestrzegając zasady, aby w pierwszej kolejności zostały przegłosowane projekty uchwał/poprawki do projektów uchwał najdalej idące.
11. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni oraz przy

podejmowaniu innych uchwał walnego zgromadzenia uwzględnia się wyłącznie głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

§ 56.

1. Wybory do rady nadzorczej Spółdzielni dokonywane są na wszystkich częściach walnego zgromadzenia w głosowaniu tajnym, spośród kandydatów umieszczonych na liście wyborczej. Odwołanie członka organu Spółdzielni następuje w głosowaniu tajnym.
2. Rada nadzorcza ustala liczbę mandatów wyborczych do rady nadzorczej spółdzielni, przysługujących danej części walnego zgromadzenia, proporcjonalnie do ilości członków Spółdzielni. Do rady nadzorczej z danej części walnego zgromadzenia może być wybrana wyłącznie taka liczba osób, jaka wynika z podziału mandatów dokonanych uchwałą rady nadzorczej.
3. Zarząd Spółdzielni sporządza listę wyborczą do rady nadzorczej Spółdzielni na podstawie zgłoszonych kandydatur, poddaną pod głosowanie na wszystkich częściach walnego zgromadzenia.
4. Przed przystąpieniem do głosowania (do wyborów) przewodniczący danej części walnego zgromadzenia informuje zebranych o podstawowych zasadach przeprowadzania wyborów według zasad przewidzianych poniżej.
5. Wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są imiona i nazwiska kandydatów w kolejności alfabetycznej, w podziale na części walnego zgromadzenia. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej za okazaniem mandatu.
6. Głosujący wybiera kandydatów pozostawiając nie skreślone nazwiska tych osób, na których oddaje głos. Jednocześnie skreśla inne nazwiska, osób na które nie głosuje, przynajmniej tyle, ilu jest zgłoszonych kandydatów ponad ustaloną liczbę mandatów.
7. Oddane karty wyborcze bez skreśleń, na których głosujący pozostawił nie skreślone nazwiska kandydatów, w ilości większej niż łączna liczba mandatów (14 miejsc) ustalona dla wszystkich części walnego zgromadzenia – uznaje się za nieważne.
8. Po przeprowadzeniu głosowania komisja mandatowo-skrutacyjna oblicza głosy wyborcze i sporządza protokół, w którym podaje wynik głosowania na każdego kandydata. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji mandatowo-skrutacyjnej. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej przedstawiając części walnego zgromadzenia, pisemne sprawozdanie, podaje oddzielnie ilość głosów otrzymanych przez każdego kandydata.
9. Do rady nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, z zastrzeżeniem ust. 2.
10. W przypadku równej ilości głosów przy wyborów do organów Spółdzielni, oddanych na poszczególnych kandydatów, co powodowałoby przekroczenie ustalonej liczby miejsc

mandatowych, o wyborze decyduje kryterium najdłuższego stażu członkowskiego w Spółdzielni – najniższy numer członkowski.

§ 57.

1. Z obrad części walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz, z zastrzeżeniem § 54 ust. 5 statutu.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

B. Rada Nadzorcza.

§ 58.

1. Rada nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członkowie rady nadzorczej, otrzymują miesięczny ryczałt do wysokości 100% minimalnego wynagrodzenia za pracę, a w tym:
 - 1) przewodniczący rady nadzorczej 95%, minimalnego wynagrodzenia,
 - 2) członkowie prezydium rady nadzorczej (w tym: przewodniczący komisji rady) po 90% minimalnego wynagrodzenia,
 - 3) pozostali członkowie rady nadzorczej po 75% minimalnego wynagrodzenia,

za udział w posiedzeniach (bez względu na ilość posiedzeń w miesiącu).

3. Ustala się pomniejszenie o 10% przysługującego ryczałtu, za każdą nieobecność członka rady w posiedzeniu.

§ 59.

1. Rada nadzorcza składa się z czternastu (14) osób, wybranych przez walne zgromadzenie, w głosowaniu tajnym, spośród kandydatów – członków Spółdzielni umieszczonych na liście wyborczej, wpisanych do rejestru członków Spółdzielni na 3-letnią kadencję, z zastrzeżeniem § 60. i nast. statutu.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna do rady nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem, wskazana przez osobę prawną, z zastrzeżeniem § 43 ust. 3 statutu.
3. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez dwie (2) kolejne kadencje rady nadzorczej. Liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka rady.
4. W przypadku wygaśnięcia mandatu członka rady nadzorczej Spółdzielni, przed upływem kadencji, mandat członka tego organu, może otrzymać do końca kadencji, wyłącznie ta osoba, która w wyborach do rady nadzorczej Spółdzielni otrzymała kolejno największą ilość głosów.

§ 60.

Kadencja rady nadzorczej kończy się z chwilą dokonania wyboru nowej rady na walnym zgromadzeniu.

§ 61.

Mandat członka rady nadzorczej wygasa z upływem kadencji rady nadzorczej. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) odwołania większością 3/4 głosów
- 2) zrzeczenia się mandatu,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.

§ 62.

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:

- 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, przez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) wybór podmiotu dokonującego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - d) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - e) przeprowadzanie kontroli nad sposobem realizowania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - f) rozpatrywanie skarg na działalność zarządu,
 - g) koordynowanie pracy, nadzór i kontrola wobec rad osiedli,
 - h) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 2) ustalanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym sposobów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, kosztów zużytych mediów, kosztów innych świadczeń Spółdzielni, zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i korzystanie ze świadczeń, poprzez uchwalanie:
 - a) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - b) zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - c) zasad rozliczania kosztów modernizacji budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, w tym realizowanych w ramach programu Spółdzielni według uchwały wcześniej podjętej w tym zakresie,
 - d) zasad tworzenia i gospodarowania funduszami na remonty
 - e) regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej,
 - f) regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody,
- 3) ustalanie szczegółowych zasad regulujących stosunki między Spółdzielnią, a

mieszkańcami zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, poprzez:

- a) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - b) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw i wymian wewnątrz lokali oraz ustalenie zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz kosztów odnowienia lokalu,
 - c) uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,
 - d) ustalanie zasad przyjmowania członków, ustalania praw do lokali, zasad zamiany i najmu lokali,
- 4) ustalanie szczegółowych zasad organizacyjnych dotyczących funkcjonowania organów Spółdzielni oraz zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni, poprzez:
- a) ustalanie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części walnego zgromadzenia, ustalanie ilości części walnych zgromadzeń oraz ich zasięgu terytorialnego, w tym ustalanie ilości mandatów wyborczych do rady dla poszczególnych części walnego zgromadzenia,
 - b) uchwalanie regulaminu zarządu, a także regulaminu dotyczącego zasad premiowania członków zarządu,
 - c) uchwalanie regulaminu rad osiedli, określającego zasady wyboru do rad osiedli, tryb obradowania i inne sprawy organizacyjne dotyczące funkcjonowania rad osiedli,
 - d) uchwalanie regulaminu przetargów na ustanawianie prawa do lokali,
 - e) uchwalanie regulaminu przetargów na dostawy usług zleconych przez Spółdzielnię,
 - f) ustalanie szczegółowych zasad wewnętrznej organizacji pracy rady nadzorczej, w tym tworzenia komisji, zakresu ich działania i trybu obradowania,
- 5) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawach nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia udziałów oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowanie z nich,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach, przy czym do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków rady nadzorczej przez nią

upoważnionych,

- 9) wybór i odwoływanie członków zarządu,
 - 10) zwoływanie walnego zgromadzenia w warunkach określonych w statucie § 50 ust. 1 pkt 1 statutu,
 - 11) podjęcie uchwał w zakresie utworzenia i likwidacji spółki prawa handlowego.
 - 12) podejmowanie decyzji w sprawach prowadzenia przez Spółdzielnię administracji zleconej obcych budynków.
2. Rada nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada nadzorcza składa sprawozdanie walnemu zgromadzeniu ze swojej działalności.

§ 63.

1. Posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący rady nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia - w celu ukonstytuowania się rady nadzorczej.
3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków rady nadzorczej lub na wniosek zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 64.

1. W posiedzeniach rady nadzorczej, prezydium rady nadzorczej i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu, przedstawiciele związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.
2. Rada nadzorcza jest zdolna do podejmowania uchwał, w obecności co najmniej połowy składu tego organu, jeżeli statut nie stanowi inaczej. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut stanowią inaczej.

§ 65.

1. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium rady nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji rady.
2. Zadaniem prezydium rady nadzorczej jest organizowanie pracy rady, koordynowanie działalności komisji, wykonywanie innych czynności zleconych przez radę.

§ 66.

Rada nadzorcza powołuje ze swojego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 67.

Wewnętrzna struktura rady nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady nadzorczej, w zakresie nieuregulowanym w statucie, określa

regulamin uchwalony przez walne zgromadzenie.

C. Zarząd.

§ 68.

1. Zarząd składa się z 3 - 4 osób, wybranych na czas nieokreślony, przez radę nadzorczą spośród członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem ust. 4 tego paragrafu. Członkowie zarządu Spółdzielni powinni posiadać 5-letni staż pracy na stanowiskach kierowniczych i minimum 3-letni okres pracy w spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Zarząd Spółdzielni jest zdolny do podejmowania uchwał w obecności co najmniej połowy składu tego organu - jeżeli statut nie stanowi inaczej. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, chyba, że ustawa lub statut stanowią inaczej.
3. Z członkami zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni rada nadzorcza Spółdzielni nawiązuje stosunek pracy.
4. Dopuszcza się zatrudnienie członków zarządu Spółdzielni, na zasadzie kontraktu menedżerskiego - na podstawie zasad i warunków ustalonych przez radę nadzorczą Spółdzielni.
5. Odwołanie członków zarządu Spółdzielni, może nastąpić w każdej chwili - jeżeli ich działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub statutu.
6. Odwołanie członka zarządu Spółdzielni albo zawieszenie go w czynnościach nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
7. Odwołanie członka zarządu lub jego zawieszenie wymaga kwalifikowanej większości 3/4 ogólnej liczby składu rady nadzorczej Spółdzielni. Odwołanie członka zarządu Spółdzielni wymaga pisemnego uzasadnienia.
8. Walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.

§ 69.

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności radzie nadzorczej i walnemu zgromadzeniu..

§ 70.

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami zarząd wykonuje swoją funkcję w ramach podziału czynności pomiędzy członkami zarządu. Posiedzenia Zarządu są zwoływane przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności - przez zastępcę prezesa.
2. Podział czynności pomiędzy członkami zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz innych spraw organizacyjnych, określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 71.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba przez zarząd do tego upoważniona (pełnomocnik).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenie skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu, albo pisemnie jednemu z członków zarządu - mają skutek prawny względem Spółdzielni.

D. Przepisy wspólne dla rady nadzorczej i zarządu Spółdzielni.

§ 72.

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady nadzorczej i zarządu Spółdzielni
2. W razie konieczności rada nadzorcza Spółdzielni może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu. W tym wypadku członkostwo w radzie nadzorczej Spółdzielni ulega zawieszeniu.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie rady i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. W wypadku naruszenia przez członka rady zakazu konkurencji, rada nadzorcza Spółdzielni może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Postanowienie stosuje się odpowiednio do członka zarządu Spółdzielni. Podjęcie uchwały wymaga zwykłej większości głosów w obecności, co najmniej połowy składu rady. Organ który dokonał wyboru danego członka, rozstrzyga o uchyleniu uchwały o zawieszeniu tego członka bądź o jego odwołaniu na najbliższym zebraniu.

E. Rady osiedli

§73

1. Rady osiedla stanowią organy opiniodawcze organów Spółdzielni.
2. Do zakresu działania rad osiedli, na terenie danego osiedla, należy, w szczególności:
 - 1) zgłaszanie wniosków do zarządu lub rady nadzorczej w zakresie rzeczowych planów remontowych, w tym współdziałanie z organami Spółdzielni przy ustalaniu tych planów;
 - 2) współdziałanie z radą nadzorczą w zakresie sprawowania nadzoru nad działalnością administracji osiedla;
 - 3) opiniowanie na wniosek zarządu zamierzeń dotyczących powstawania na terenie osiedla nowych placówek handlowo-usługowych, w szczególności punktów sprzedaży napojów

- alkoholowych;
- 4) wytyczanie kierunków i koordynowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na terenie osiedla;
3. Szczegółowe zasady działania, zakres kompetencji, tryb obradowania i inne sprawy organizacyjne, w tym zasady wyboru do rad osiedli, zawiera regulamin rad osiedli, stosownie do § 62 ust. 2 pkt 4 lit. c statutu.

X. Gospodarka Spółdzielni.

§74.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania, całym swoim majątkiem.

§ 75.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o s.m., a przychodami z opłat, o których mowa w § 31 ust. 1–3 i 5 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z wyłączeniem ust. 3 tego paragrafu.
2. Umorzenie wartości środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych i fundusz zasobowy.
3. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostaw wody zimnej i odprowadzania ścieków, energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody, wywozu nieczystości, dostawy gazu w budynkach opomiarowanych licznikiem zbiorczym, eksploatacji dźwigów, energii elektrycznej, na cele ogólne nieruchomości - podlega rozliczeniu. Koszty dostawy wody, ciepła na cele centralnego ogrzewania lokali, oraz podgrzewania wody, są rozliczane z uwzględnieniem indywidualnego zużycia, zastosowaniem metod wykorzystujących odpowiednio wskazania przyrządów pomiarowych lub urządzeń wskaźnikowych nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów energetycznych.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy – na remonty lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Odpisy na ten fundusz obciążają odpowiednio koszty poszczególnych nieruchomości i koszty działalności gospodarczej.
5. Tworzy się fundusz celowy wspólny na finansowanie działalności remontowej i inwestycyjnej z wygoszparowanego zysku z działalności gospodarczej.
6. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości,

to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości

7. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 76.

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych,
 - 5) fundusz wkładów zaliczkowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) remontowy - zgodnie § 75 ust. 4 statutu.
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 3) fundusz celowy wspólny.
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały rady nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez radę nadzorczą.

§ 77.

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, określonych w ust. 1-2 i ust 4 w art 4 u.s.m.
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 u.s.m.; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Finansowanie remontów jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, według planu rzeczowo – finansowych uchwalonych przez radę nadzorczą Spółdzielni.

3. Zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu, może być realizowane po zakończeniu termorenowacji wszystkich budynków, przewidzianych do jej przeprowadzenia.

§ 78.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy, z funduszu udziałowego, a po wykorzystaniu tych funduszy kolejno z:

- 1) funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych
- 2) zakładowego funduszu świadczeń socjalnych,
- 3) funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

§ 79.

Jeżeli Spółdzielnia przejdzie w stan likwidacji, w uchwale ostatniego walnego zgromadzenia decyduje się o przeznaczeniu pozostałego majątku.

§ 80.

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie, obowiązują odpowiednie przepisy ustaw.
2. Rada nadzorcza może określić w miarę potrzeby, w regulaminie szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień statutu.

XI. Postanowienia przejściowe i końcowe.

§ 81.

W sprawach łączenia się Spółdzielni, podziału, likwidacji oraz upadłości mają zastosowanie przepisy ustawy - prawo spółdzielcze.

§ 82 do 130 – skreślony.