



STATUT

Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”

Szczecin 2025

Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	5
Dział I: Postanowienia wstępne	5
Dział II: Członkowie	6
Rozdział I: Prawa i obowiązki członków	6
Rozdział II: Ustanie członkostwa	10
Rozdział III: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	10
Dział III: Organy Spółdzielni	11
Rozdział I: Walne Zgromadzenie	12
Rozdział II: Rada Nadzorcza	18
Rozdział III: Zarząd	22
Rozdział IV: Rady Osiedli	24
Rozdział V: Zebrania Osiedlowe Mieszkańców	25
Dział IV: Gospodarka Spółdzielni	25
II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE	27
Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	27
Dział II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	32
Dział III: Odrębna własność lokalu	35
Dział IV: Przyznawanie i zamiana lokali	36
Dział V: Używanie lokali i opłaty	38
Dział VI: Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu	40
Dział VII: Lokale użytkowe	41
Dział VIII: Garaże	41
Dział IX: Najem lokali	42
Dział X: Wkłady	42
Rozdział I: Wkłady	42
Rozdział II: Zwrot wkładu mieszkaniowego	44
Rozdział III: Zwrot wkładu budowlanego	44
Dział XI: Przenoszenie własności lokali	46
Dział XII: Skutki ustania członkostwa	46
Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	46
Rozdział II: Własnościowe prawo do lokalu	47
Rozdział III: Wygaśnięcie praw do lokalu użytkowego i garażu	47
Rozdział IV: Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	47
III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	49

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Ustawa z 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz.1560 z późn. zm.), ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.).

Dział I: Postanowienia wstępne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”.
2. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin.

§ 2

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
3. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” zlokalizowane są w następujących osiedlach spółdzielczych:
 - 3.1. „Wzgórze Hetmańskie”
 - 3.2. „Ustronie”
 - 3.3. „Śródmieście”
 - 3.4. „Cukrowa”
 - 3.5. „Smolańska”
 - 3.6. „Mieszka I”.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, niniejszego statutu oraz regulaminów uchwalonych na jego podstawie.
2. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach rewizyjnych i organizacjach gospodarczych, przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych za zgodą Walnego Zgromadzenia.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

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 działalności Spółdzielni jest:
 - 2.1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2.2. 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 garaży wielostanowiskowych,
 - 2.3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 2.4. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
3. Dla realizacji zadań określonych w ust. 1 i 2 Spółdzielnia:
 - 3.1. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 3.2. prowadzi działalność inwestycyjną,

- 3.3. prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
4. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i użytkowych.
 5. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust. 2 i 4 jest Walne Zgromadzenie.
 6. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami będącymi jej własnością, niezależnie od ich rodzaju i przeznaczenia, a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których właścicielami są członkowie spółdzielni lub inne osoby.
 7. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.
 8. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działalności Spółdzielni, o którym mowa w ust. 1.

§ 5

Spółdzielnia umieszcza ogłoszenia przewidziane w przepisach prawa w Monitorze Spółdzielczym wydawanym przez Krajową Radę Spółdzielczą.

Dział II: Członkowie

Rozdział I: Prawa i obowiązki członków.

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności” lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
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. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia lub wyboru, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
5. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni z zastrzeżeniem art. 3 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osobie tej jednakże nie może przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

6. Osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu może być przyjęta w poczet członków, jeżeli złoży na piśmie deklarację przystąpienia do Spółdzielni.
7. Prawa i obowiązki osoby ubezwłasnowolnionej lub małoletniej reprezentuje wobec Spółdzielni jej opiekun (kurator) lub przedstawiciel ustawowy.

§ 7

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1.1. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. nabycia ekspektatywy własności,
 - 1.3. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 1.4. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 1.5. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 1.6. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 1.7. wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Przepisy ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Warunkiem przyjęcia w poczet członków w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, numer PESEL.
5. Jeżeli przystępujący jest osobą prawną deklaracja powinna zawierać jej nazwę i siedzibę, numer w Krajowym Rejestrze Sądowym. W formie pisemnej dokonuje się także wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji.
6. W poczet członków Spółdzielni przyjmuje Zarząd.
7. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
8. Zarząd nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób powinna być podjęta w ciągu jednego miesiąca, od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.

10. O decyzji Zarządu należy zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie, najpóźniej w ciągu 14 dni od daty podjęcia decyzji.
11. W razie decyzji odmownej w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie decyzji oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi komputerowy rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi, zawierający ich nazwę i siedzibę.
2. Spółdzielnia prowadzi również dodatkowo rejestr członków w formie pisemnej.
3. Rejestr członków Spółdzielni zawiera również wysokość wniesionych przez członka wkładów, ich rodzaj, zmiany tych danych oraz datę przyjęcia w poczet członków lub datę powstania członkostwa, datę ustania członkostwa, a także zawiera kwoty zadłużenia członka w stosunku do Spółdzielni, z tytułu nieuiszczonych opłat za używanie lokali lub domów jednorodzinnych oraz nie wniesionych przez członka w całości lub w części wkładów budowlanych lub wkładów mieszkaniowych, jak również zawiera kwoty zadłużenia członka z innych tytułów, wynikających ze zobowiązań łączących go ze Spółdzielnią. Wysokość zadłużenia będzie aktualizowana raz na kwartał, a w przypadku całkowitej spłaty zaległości – niezwłocznie wykreślana.
4. Członkowie Spółdzielni mają prawo przeglądać rejestr członków.

§ 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowi Spółdzielni przysługuje:
 - 2.1. czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
 - 2.2. prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia,
 - 2.3. prawo do udziału z głosem decydującym w tej części obrad Walnego Zgromadzenia, do której członek przynależy osobiście lub przez pełnomocnika, oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 2.4. prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 2.5. prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w Statucie,
 - 2.6. prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w Statucie,
 - 2.7. prawo otrzymania nieodpłatnie odpisu Statutu i regulaminów oraz zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami z lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, oraz fakturami i umowami zawieranymi z osobami trzecimi i otrzymywania odpłatnie ich odpisów. Wysokość opłat za odpisy ustala Zarząd,
 - 2.8. prawo do zaskarżenia do sądu uchwał sprzecznych z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzącymi w interesy spółdzielni albo mającymi na celu pokrzywdzenie jej członka,
 - 2.9. prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 2.10. prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni na warunkach określonych w regulaminach wewnętrznych,

- 2.11. prawo ubiegania się o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.12. prawo ubiegania się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (w tym piwnicznym), odrębnej własności lokalu użytkowego bądź garażu, w przypadkach określonych w ustawie i Statucie Spółdzielni,
- 2.13. prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni, na warunkach określonych w regulaminie użytkowania lokali oraz porządku domowego,
- 2.14. prawo do świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 2.15. prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2.16. prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w tej części Walnego Zgromadzenia, do której członek przynależy. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
3. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów Spółdzielni a także protokoły z lustracji i roczne sprawozdania finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa o ochronie danych osobowych i innych przepisów prawa.
4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejonowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępniania tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 2, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.

§ 10

Członek jest obowiązany:

1. przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany w terminie ustalonym przez Zarząd,
4. uiszczać terminowo opłaty za używanie lokalu lub garażu,
5. zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia do Spółdzielni w przypadku osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu,
6. dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
7. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni,
8. korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,
9. utrzymać swój lokal w należytym stanie,
10. na żądanie Spółdzielni zezwolić na wstęp do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii albo zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu, a także niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i zużycia ciepła, jak również umożliwić kontrolę plomb i odczyty wskazań tych urządzeń.
11. zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego lub użytkowego, oraz wskazać osoby uprawnione do korzystania z lokalu,

12. zawiadomić Spółdzielnię na piśmie o każdorazowej zmianie ilości osób uprawnionych do korzystania z lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz innych okoliczności mających wpływ na zmianę wysokości opłat.
13. uzyskać zgodę Spółdzielni na zmianę sposobu korzystania lub przeznaczenia lokalu, zwłaszcza w przypadku jego wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie innym osobom,
14. podpisać w wyznaczonym terminie akt notarialny dotyczący ustanowienia odrębnej własności lokalu, niezwłocznie po otrzymaniu niezbędnych dokumentów ze Spółdzielni.
15. uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.

Rozdział II: Ustanie członkostwa

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
 - 1.1. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.2. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.3. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 1.4. zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 1.5. wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 1.6. rozwiązania umowy o budowę lokalu.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24 ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Powyższe stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 12

1. Osoba będąca założycielem Spółdzielni oraz właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 2 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni okres wypowiedzenia może być skrócony za zgodą Zarządu.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

Rozdział III: Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 13

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca. O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.

3. 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 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach nie zachowania tego terminu.
4. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
5. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w ciągu jednego miesiąca od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. W indywidualnych sprawach członków, od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem.
8. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem zwołania jego pierwszej części.
9. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
10. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, w przypadku gdy Spółdzielnia nie była zobowiązana do doręczenia członkowi uchwały na piśmie, albo gdy odwołujący usprawiedliwił opóźnienie wyjątkowymi okolicznościami.
11. Postanowienia Statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym może być zaskarżona każda uchwała.

Dział III: Organy Spółdzielni

§ 14

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1.1. Walne Zgromadzenie
 - 1.2. Rada Nadzorcza
 - 1.3. Zarząd
 - 1.4. Rady Osiedli – o ile Zebranie Osiedlowe Mieszkańców dokona wyboru
 - 1.5. Zebrania Osiedlowe Mieszkańców - członków Spółdzielni.
2. Organem właściwym do wyboru i do odwołania Rady Nadzorczej jest Walne Zgromadzenie.
3. Organem właściwym do wyboru i odwołania Zarządu jest Rada Nadzorcza z zastrzeżeniem § 42 ust. 3 Statutu.
4. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1.2-1.4 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
5. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich na karcie wyborczej składają oświadczenie (pisemne lub do protokołu), iż nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 33 i 42 ust. 4 Statutu.
6. Organem właściwym do wyboru i odwołania Rady Osiedla jest Zebranie Osiedlowe Mieszkańców – członków Spółdzielni.
7. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów zgodnie z zasadami, o których mowa w treści statutu.

8. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
9. Członek – osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu bierze on udział przez swego przedstawiciela ustawowego.
10. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
11. Członkom Rady Nadzorczej i jej organom za udział w posiedzeniach przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości:
 - 11.1. członkom Rady Nadzorczej 40 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.2. członkom Prezydium Rady Nadzorczej 50 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 11.3. przewodniczącemu Rady Nadzorczej 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
12. Za pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołane w celu ukonstytuowania Rady Nadzorczej, wynagrodzenie nie przysługuje.
13. Za nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.
14. Członkom Rady Osiedla przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach w wysokości:
 - 14.1. członkom Rady Osiedla 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 14.2. przewodniczącemu Rady Osiedla 30 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
 - 14.3. jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie członkom nie przysługuje.
15. Za nieusprawiedliwioną nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Osiedla wynagrodzenie ulega zmniejszeniu za każdą nieobecność proporcjonalnie do ilości odbytych spotkań. W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje.
16. Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Rozdział I: Walne Zgromadzenie

§ 15

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Gdy liczba członków Spółdzielni przekroczy 500, Walne Zgromadzenie może zostać podzielone na części. W takim przypadku Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

3. Członek, któremu przysługują prawa do lokali znajdujących się w różnych nieruchomościach, dokonuje wyboru tej części Walnego Zgromadzenia, w której będzie uczestniczyć. O dokonanym wyborze, członek informuje pisemnie Zarząd Spółdzielni najpóźniej na dziesięć dni przed planowanym terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, a przypadku nie dokonania wyboru przez członka, o jego przynależności do danej części Walnego Zgromadzenia rozstrzyga Zarząd, zawiadamiając zainteresowanego.
4. Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
5. 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.
6. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.
7. Osoby prawne będące członkiem Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
8. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
9. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
10. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 16

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
3. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej,

14. podejmowanie uchwał w sprawie wyodrębnienia osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym, i ustalanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli, oraz uchwał w sprawie wyodrębnienia i tworzenia nowych lub likwidacji – Rad Osiedli.
15. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
16. uchylanie uchwał organów Spółdzielni niższego rzędu niezgodnych z przepisami prawa i Statutu,
17. powoływanie i rozwiązywanie komisji opiniodawczo-kontrolnych organów Spółdzielni działających na rzecz Walnego Zgromadzenia,
18. podejmowanie uchwał w sprawie tworzenia funduszy celowych,
19. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia.

§ 17

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd na żądanie:
 - 2.1. Rady Nadzorczej,
 - 2.2. przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
4. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadkach określonych w ust. 2 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeśli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
6. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 18

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, zawiadamia się wszystkich członków:
 - 1.1. na piśmie w formie ogłoszeń wywieszanych na klatkach schodowych, w siedzibie Zarządu Spółdzielni oraz w każdej Administracji Osiedla na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części.
 - 1.2. w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie o którym mowa w punkcie 1.
2. O obradach Walnego Zgromadzenia powiadamia się Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radą Spółdzielczą.
3. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
4. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 19

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia, mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie Spółdzielni.
2. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty

– podpisany przez co najmniej 10 członków. Członek Spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 20

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafie poprzedzającym.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni oraz udzielenia absolutorium poszczególnym członkom Zarządu. Na żądanie 1/5 członków, obecnych podczas głosowania na danej części Walnego Zgromadzenia, zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad
4. Warunek, o którym mowa w ust. 2 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków, gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu, lub gdy nie poddano uchwały pod głosowanie.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 6.1. dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - 6.2. dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - 6.3. dla podjęcia uchwały w sprawie łączenia się Spółdzielni 2/3 głosów,
 - 6.4. dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni 3/4 głosów,
 - 6.5. dla podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości – 2/3 głosów.
7. Uchwały o których mowa w ust. 6 uważa się za podjęte jeżeli za ich przyjęciem opowiedziała się wymagana większość członków ustalona wg listy obecności.
8. W sprawie zbycia nieruchomości uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni.

§ 21

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 22

1. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera się zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1.1. Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 - 5 osób, do której zadań należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób fizycznych i osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie w głosowaniu jawnym obliczeń wyników głosowania, zarządzanego przez przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia i podanie tych wyników członkom uczestniczącym w danej części Walnego Zgromadzenia,

- d) w przypadku głosowań tajnych zebranie wypełnionych kart do głosowania i zabezpieczenie ich w taki sposób, aby uniemożliwić zapoznanie się z wynikami głosowania.
 - e) wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania.
- 1.2. Inne komisje w miarę potrzeby.
 2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
 3. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności, który podpisują członkowie Komisji.
 4. Przewodniczący Komisji danej części Walnego Zgromadzenia składają sprawozdanie z czynności Komisji.
 5. Protokoły Komisji przekazywane są pracownikowi Spółdzielni obsługującemu Walne Zgromadzenie.

§ 23

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Obradujący na danej części Walnego Zgromadzenia mogą podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji określa Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
4. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący odbiera mu głos. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
5. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - 5.1. sposobu głosowania,
 - 5.2. głosowania bez dyskusji,
 - 5.3. zakończenia dyskusji,
 - 5.4. zamknięcia listy mówców,
 - 5.5. zarządzenia przerwy.
6. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy – jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
7. Wnioski w sprawach formalnych obradująca część Walnego Zgromadzenia przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.

§ 24

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer (ten sam na wszystkich częściach Zgromadzenia), datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 25

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje jego przewodniczący i sekretarz zebrania, (a w wyjątkowych przypadkach w razie przeszkód losowych lub innych istotnych powodów, które wystąpiły przed sporządzeniem protokołu – dwóch członków prezydium).
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.

3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Zwołujący Walne Zgromadzenie uprawniony jest do utrwalania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk, o czym członkowie biorący udział w Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni. Utrwalony zapis dźwiękowy przechowuje się w okresie opisanym w ust. 4.
6. Na protokół z obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium, które tworzą przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 26

1. W ciągu 10 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium w składzie: przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów z tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Kolegium, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte, podpisują przewodniczący i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia (z uwzględnieniem postanowienia § 25).
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 27

Walne Zgromadzenie uważa się za zakończone z dniem, w którym Kolegium Walnego Zgromadzenia na posiedzeniu autoryzowało treść podjętych przez Walne Zgromadzenie uchwał.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, jako pełnomocnicy osób prawnych. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy w Spółdzielni przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków, wybieranych zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu wg następujących zasad:

3.1. Osiedle Wzgórze Hetmańskie	- 4 osoby
3.2. Osiedle Ustronie	- 1 osoba
3.3. Osiedle Śródmieście	- 1 osoba
3.4. Osiedle Cukrowa	- 1 osoba
3.5. Osiedle Smolańska	- 1 osoba
3.6. Osiedle Mieszka I	- 1 osoba
4. Do Rady Nadzorczej wchodzi osoby, które uzyskały największą liczbę głosów odpowiednio dla każdego z Osiedli wskazanych w ust. 3.
5. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.

6. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni, do Zarządu Spółdzielni, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
Zgłoszenie kandydata:
 - 6.1. powinno być złożone na piśmie oraz poparte podpisami co najmniej 10 członków,
 - 6.2. powinno zawierać imię i nazwisko kandydata oraz imiona i nazwiska osób zgłaszających,
 - 6.3. powinno zawierać pisemną zgodę na kandydowanie oraz oświadczenie, że:
 - a) nie prowadzi działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - b) nie jest zadłużony wobec Spółdzielni,
 - c) nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno – skarbowe.
7. Listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, sporządza Zarząd.
Lista poddawana jest pod głosowanie (tajne) na każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci do Rady Nadzorczej, mogą dokonać swojej prezentacji na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Członkowie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
10. Szczegółowe zasady i tryb przeprowadzania głosowań przez Walne Zgromadzenie określa Regulamin Walnego Zgromadzenia.

§ 29

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Na kolejnym Walnym Zgromadzeniu, Zarząd Spółdzielni składa sprawozdanie z realizacji uchwał przyjętych na poprzednim Walnym Zgromadzeniu.

§ 30

1. Uchwała sprzeczna z prawem jest nieważna.
2. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.
4. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami niniejszego Statutu; na tej samej podstawie uchwałę zaskarżyć może również Zarząd Spółdzielni.
5. Orzeczenia sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia, bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

Rozdział II: Rada Nadzorcza

§ 31

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 32

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 osób, wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez osobę prawną, o ile osoba prawna posiada prawo do spółdzielczego lokalu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu i kierownikami bieżącej działalności

gospodarczej w Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej lub w drugim stopniu linii bocznej.

4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Członek Spółdzielni nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i członkiem Rady Osiedla w tej samej Spółdzielni. W przypadku wyboru do Rady Nadzorczej członkostwo w Radzie Osiedla wygasa w dniu w którym odbyło się pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej.

§ 33

1. Członek Rady Nadzorczej nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, bądź uczestniczyć jako członek władz w tych podmiotach, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty lub usługi.
Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji, o którym mowa w ust. 1 Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o zawieszeniu członka Rady Nadzorczej w pełnieniu czynności. Do czasu podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą, członek, o którym mowa powyżej nie bierze udziału w pracach Rady Nadzorczej.
3. O uchyleniu zawieszenia lub odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej rozstrzyga najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie.

§ 34

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Rozpoczyna się z dniem zebrania się Rady Nadzorczej na pierwsze posiedzenie i trwa do dnia poprzedzającego dzień zebrania się Rady Nadzorczej następnej kadencji.

§ 35

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 2.1. odwołania większością 2/3 oddanych głosów,
 - 2.2. pisemnego zrzeczenia się mandatu,
 - 2.3. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2.4. odwołania pełnomocnika przez osobę prawną,
 - 2.5. utraty prawa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni

§ 36

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1.1. uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 1.2. nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez spółdzielnię zasad gospodarności, praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - 1.3. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 1.4. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 1.5. zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

- 1.6. składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych, oraz wniosków o udzielenie bądź nie absolutorium Zarządowi,
- 1.7. podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz zaprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
- 1.8. wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 1.9. uchwalanie regulaminu Zarządu,
- 1.10. ustalanie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- 1.11. uchwalanie regulaminu Rad Osiedli,
- 1.12. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa i od uchwał rad osiedli, oraz rozpatrywanie skarg na ich działalność,
- 1.13. uchylanie uchwał Rad Osiedli o ile są one niezgodne z przepisami prawa, ze Statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej; uchylenie może nastąpić w ciągu 30 dni od daty powzięcia wiadomości o uchwale, nie później jednak niż w ciągu 3 miesięcy od daty jej podjęcia.
- 1.14. zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
- 1.15. podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
- 1.16. uczestniczenie w lustracji spółdzielni oraz przedstawianie wniosków z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
- 1.17. uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
- 1.18. podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
- 1.19. uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- 1.20. uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 1.21. uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych w ramach utworzonych funduszy celowych,
- 1.22. uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- 1.23. uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- 1.24. uchwalanie szczegółowych zasad korzystania przez członków z garaży,
- 1.25. uchwalanie zasad rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych (równowartości spółdzielczego prawa do lokalu),
- 1.26. uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
- 1.27. uchwalanie regulaminu przyjmowania członków i przyznawania mieszkań,
- 1.28. uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
- 1.29. uchwalanie regulaminu określającego zasady wynagradzania członków Zarządu,
- 1.30. uchwalanie zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, oraz ciepłej i zimnej wody z mieszkańcami,
- 1.31. uchwalanie regulaminów komisji stałych, niestałych, zespołów doradczych i rad programowych
- 1.32. wybór podmiotu (biegłego rewidenta) do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 1.33. podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe z tego

- kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością,
- 1.34. podejmowanie uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 - 1.35. uchwalanie regulaminu Zebrań Mieszkańców.
 - 1.36. wyrażanie zgody na zaciągnięcie kredytu albo pożyczki.
 - 1.37. uchwalanie innych regulaminów niezbędnych do prowadzenia bieżącej działalności Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 37

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej w celu ukonstytuowania się Rady, zwołuje przewodniczący ostatniej części Walnego Zgromadzenia lub, w razie przeszkody, z-ca przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia, w terminie 7 dni od zakończenia Walnego Zgromadzenia w rozumieniu § 27.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane w trybie nadzwyczajnym na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w ciągu 3 dni od dnia zgłoszenia wniosku i przeprowadzone nie później niż w ciągu 7 dni od daty jego zwołania.

§ 38

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, oraz zaproszeni goście i w miarę potrzeb członkowie Rad Osiedli.

§ 39

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 jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 40

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.
2. Rada Nadzorcza może powołać również zespoły doradcze, Rady Programowe złożone z członków Spółdzielni, którym przewodniczy wybrana osoba ze składu Rady Nadzorczej.
3. Zespoły i Rady Programowe działają w oparciu o regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 41

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

§ 42

1. Zarząd składa się z 3 - 5 osób, w tym prezesa i jego zastępców, wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy w podmiotach gospodarczych oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
3. Rada Nadzorcza może w każdej chwili odwołać członków Zarządu z uzasadnieniem decyzji i poinformować najbliższe Walne Zgromadzenie.
4. Członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnik lub członek władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni bądź uczestniczyć jako członek władz tych podmiotów, z którymi Spółdzielnię wiążą umowy o dostawy, roboty i usługi. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Zarządu oraz powoduje inne skutki przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza zawiera umowę o pracę, stosownie do wymogów kodeksu pracy.
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Członek Zarządu, który nie otrzymał absolutorium na Walnym Zgromadzeniu powinien być odwołany z funkcji członka Zarządu, powinien być zwolniony z zajmowanego stanowiska w Spółdzielni.
8. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

§ 43

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 2.1. podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2.2. sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2.3. prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 2.4. zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 2.5. sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 2.6. zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 2.7. zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 2.8. udzielanie pełnomocnictw,
 - 2.9. współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 2.10. zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2.11. zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
 - 2.12. zawieranie umów o przeniesieniu własności lokalu,
 - 2.13. zawieranie umów najmu lokali,
 - 2.14. określanie przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości Spółdzielni,
 - 2.15. ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,

- 2.16. niezwłoczne informowanie o uchwalonych przez Radę Nadzorczą nowych regulaminach i o zmianach w dotychczasowych poprzez opublikowanie ich na stronie internetowej spółdzielni.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
 4. Zarząd zobowiązany jest przedstawić podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
 5. Zarząd zobowiązany jest na żądanie członka Spółdzielni udostępnić mu do wglądu protokół lustracji oraz wnioski polustracyjne i informować o ich realizacji.
 6. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 6.1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 6.2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 44

1. Zarząd może udzielić - za zgodą Rady Nadzorczej - jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach uchwał Zarządu z wyłączeniem spraw wymienionych w § 43 ust. 2
3. Postanowienia ustępu 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
5. Zarząd Spółdzielni nie ma prawa obciążania hipoteki nieruchomości kredytami, bądź dania pod zastaw, zamieszkałych przez posiadaczy własnościowego prawa do lokalu bez ich zgody na piśmie.

§ 45

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

§ 46

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

Rozdział IV: Rady Osiedli

§ 47

1. Rada Osiedla jest reprezentantem członków Spółdzielni zamieszkałych lub posiadających lokal w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie danego Osiedla.
2. Rada Osiedla składa się z 3 - 9 członków wybranych przez Zebranie Mieszkańców – w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów zamieszkałych na terenie danego osiedla.
3. Jeżeli na terenie tworzącym Osiedle działa więcej niż jedna część Walnego Zgromadzenia i odpowiadające jej Zebrania Mieszkańców, każdemu Zebraniu Mieszkańców – członków Spółdzielni przysługuje co najmniej jeden mandat w Radzie Osiedla przy czym liczba mandatów przypadająca każdemu Zebraniu Mieszkańców w Radzie Osiedla powinna być proporcjonalna do liczby członków zamieszkałych na terenie tego Osiedla.
4. Liczbę członków poszczególnych Rad Osiedli oraz ilość mandatów przypadających w Radzie Osiedla każdemu Zebraniu Mieszkańców określa Rada Nadzorcza.
5. Kadencja Rady Osiedla trwa 3 lata, przy czym początek kadencji rozpoczyna się od dnia wyboru danej Rady Osiedla a koniec kadencji następuje z dniem wyboru nowej Rady Osiedla.
6. Rada Osiedla wybiera ze swego grona przewodniczącego, oraz w miarę potrzeb: jednego lub dwóch jego zastępców i sekretarza. Może powoływać także stałe komisje Rady Osiedla.
7. Pierwsze zebranie Rady Osiedla, po jej wyborze w celu ukonstytuowania się, zwołuje Przewodniczący Zebrania Mieszkańców – członków Spółdzielni w ciągu dwóch tygodni od dnia wyboru Rady. W przypadku, gdy na terenie Rady Osiedla działa kilka Zebrań Mieszkańców – członków Spółdzielni, pierwsze posiedzenie Rady Osiedla zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej.

§ 48

1. Mandat członka Rady Osiedla wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Ustępujący członkowie Rady mogą być wybrani ponownie.
2. Utrata mandatu członka Rady Osiedla przed upływem kadencji następuje wskutek:
 - 2.1. zrzeczenia się mandatu,
 - 2.2. ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2.3. odwołania przez Zebranie Mieszkańców zwykłą większością głosów przed upływem okresu na jaki członek Rady Osiedla został wybrany,
 - 2.4. zmiany przynależności do danego osiedla – Zebrania Mieszkańców,
 - 2.5. utraty prawa do zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
 - 2.6. wyboru do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.
3. Na miejsce członka Rady Osiedla, który mandat utracił - do końca jego kadencji - wstępuje osoba, która w wyborach do Rady Osiedla uzyskała kolejno największą liczbę głosów.

§ 49

Do zakresu działania Rady Osiedla należy:

1. reprezentowanie interesów mieszkańców osiedla,
2. wnioskowanie do Rady Nadzorczej i Zarządu w sprawach planów gospodarczych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w Osiedlu,
3. współpraca z Zarządem Spółdzielni w sprawowaniu nadzoru i kontroli nad działalnością administracji osiedla,
4. krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego oraz organizowanie rozjemstwa,
5. inicjowanie pomocy i opieki społecznej, oraz wnioskowanie do odpowiednich władz o roztoczenie opieki nad osobami, które jej potrzebują,

6. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków i skarg na działalność administracji osiedla,
7. współpraca z radami osiedlowymi samorządu terytorialnego mieszkańców i organizacjami społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i oświatowo-kulturalnych w osiedlu,
8. rozpatrywanie i opiniowanie wniosków Zarządu o zmianę branży istniejących placówek usługowo – handlowych, oraz o lokalizację placówek nowych na terenach osiedli,
9. rozpatrywanie i opiniowanie innych spraw związanych z problemami Osiedli,
10. pełnienie dyżurów w miarę potrzeby, dla umożliwienia mieszkańcom zgłaszania wniosków, uwag i opinii.
11. Przedstawiciele Rady Osiedla mają prawo uczestniczyć w roli obserwatorów w Komisjach Przetargowych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni na wykonanie robót i usług na osiedlu i komisjach odbioru robót.

§ 50

Szczegółowy zakres działania, tryb obradowania oraz sposób podejmowania uchwał i inne sprawy organizacyjne Rady Osiedla określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V: Zebrania Osiedlowe Mieszkańców

§ 51

1. Zebranie Mieszkańców tworzą członkowie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni posiadający prawo do więcej niż jednego lokalu określa, w którym z Zebrań Mieszkańców uczestniczy. Członek Spółdzielni może uczestniczyć z prawem głosu tylko w jednym Zebraniu Mieszkańców.

§ 52

Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

1. wybór i odwołanie członków Rad Osiedli,
2. rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rad Osiedli,
3. wyrażanie opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Mieszkańców.

§ 53

1. Zebrania Mieszkańców zwołuje corocznie Zarząd przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Zebranie powinno być również zwołane na żądanie 1/10 członków wchodzących w jego skład lub na wniosek Rady Osiedla – w terminie 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.
2. Zebranie Mieszkańców podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym za wyjątkiem wyborów do Rad Osiedla.

§ 54

Tryb zwoływania Zebrań Osiedlowych Mieszkańców – członków Spółdzielni, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrań Osiedlowych Mieszkańców – członków Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IV: Gospodarka Spółdzielni

§ 55

1. Spółdzielnia prowadzi bezwynikową działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni (w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości), zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki (danej nieruchomości) w roku następnym.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni zawierające rozliczenie przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości o której mowa w art. 4 ust. 1 - 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nimi.
4. Umorzenie środków trwałych, finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych, obciąża odpowiednio te fundusze.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej, oraz spełnienia warunków określonych w paragrafie 44 ust.5 Statutu.

§ 56

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1.1. fundusz zasobowy,
2. Spółdzielnia tworzy również następujące fundusze celowe:
 - 2.1. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 2.2. fundusz wkładów budowlanych,
 - 2.3. fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i garaży,
 - 2.4. inne fundusze tworzone na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 57

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
2. Rada Nadzorcza określa w regulaminach zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 58

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 59

1. Ewentualna nadwyżka bilansowa po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznaczona jest na zwiększenie funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1.1. fundusz zasobowy,
 - 1.2. fundusz remontowy,
 - 1.3. fundusz na działalność społeczną i oświatowo - kulturalną.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walne Zgromadzenie.
3. W razie konieczności, w ciągu roku obrachunkowego, Rada Nadzorcza na podstawie uchwały może zezwolić na dodatkowy odpis na fundusz remontowy do wysokości poniesionych kosztów.

§ 60

Ewentualną stratę bilansową pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

1. fundusz zasobowy,
2. fundusz remontowy.

§ 61

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 62

W przypadku likwidacji spółdzielni podział funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni dokonywany jest między członków i byłych członków proporcjonalnie do długości okresu przynależności danej osoby do Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

Dział I: Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 63

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w Statucie Spółdzielni. Ponadto umowa powinna zawierać: oznaczenie lokalu mieszkalnego oraz wskazanie osób korzystających z przyznanego członkowi lokalu. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia umowy między członkiem a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. 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 miało wpływ na wysokość opłat na rzecz spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienia własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

(Dz. U. z 2017 r., poz. 79 i 1442), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 64

1. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
Umowa taka zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia - po wybudowaniu lokalu - umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1.1. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 1.2. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.3. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 1.4. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 1.5. wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu wspólnie z członkiem,
 - 1.6. określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 1.7. zobowiązanie spółdzielni do oddania członkowi lokalu mieszkalnego do używania przez czas nieoznaczony.
2. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w Statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego 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, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1-3, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim. Umowy zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
8. W przypadku śmierci uprawnionego w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

9. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 7 i 8, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
10. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 7 i 8 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygnął sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni, o tym komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Osoba, o której mowa w ust. 8, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
12. W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 8, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
13. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 8, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 65

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 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. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 161 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 6.1. osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego

- lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 6.2. osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
7. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
8. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. 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. Warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu.
9. Ust. 5 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
10. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 2, 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, o którym mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
- 10.1. wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
- 10.2. opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróżnienia lokalu.
11. W przypadku, o którym mowa w ust. 10 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
12. Członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 10, 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.

13. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 66

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:
 - 1.1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami; a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 1.2. spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - 1.3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Osoby ubiegające się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązane są do:
 - 3.1. spłacenia zobowiązań opisanych w ust. 1,
 - 3.2. wpłacenia różnicy między wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego przez poprzednika wkładu mieszkaniowego,
 - 3.3. w przypadku, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie wykaże posiadania praw do wkładu mieszkaniowego wniesionego przez poprzednika, jest zobowiązana do wpłaty pełnego wkładu odpowiadającego wartości rynkowej lokalu.
4. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty notariusza oraz założenia i wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

§ 67

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

§ 68

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

§ 69

1. W przypadku wybudowania mieszkań przy pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zostanie ustanowione w pierwszej kolejności na rzecz członków oczekujących, z którymi na podstawie

dotychczas obowiązującego Statutu zostały zawarte umowy określające kolejność przydziału mieszkań, w kolejności wynikającej z numerów umów.

2. W przypadku braku chętnych spośród członków, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia może ustanowić spółdzielcze prawo do lokalu osobom zgłaszającym się do Spółdzielni w kolejności zgłoszeń i deklarowanego terminu zgromadzenia wkładu.
3. Szczegółowe zasady ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu na rzecz osób, o których mowa w ust. 2 określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 70

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się w nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie tego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie tego prawa przysługuje w stosunku do spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

§ 71

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z 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 nieuiszczenia 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 II: Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§ 72

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać jednej lub kilku osobom.
2. Jeżeli prawo 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 na wystąpienie do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nabywca zawiadamia Spółdzielnię o nabyciu prawa.
4. Własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
5. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

6. 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.
7. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu lub ułamkowej części własnościowego prawa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
9. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 73

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas muszą oni wyznaczyć spośród siebie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu; w razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w zebraniach grup członkowskich.
4. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.
5. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

§ 74

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
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. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.
3. W wypadkach gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
4. Prawo do lokalu, nabyte w sposób określony w ust. 1, Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
5. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 75

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 1.2. 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
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.

§ 76

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, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa § 120 ust. 1.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§ 77

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

§ 78

1. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w art.4 ust.1, 1¹ i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo

niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art.16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 79

Przepisy art. 17¹ ust. 6, art. 17² ust. 1, 3, 4 i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

Dział III: Odrębna własność lokalu

§ 80

1. Z członkiem Spółdzielni, ubiegającym się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1.1. rodzaj własności gruntów na których usytuowany jest budynek,
 - 1.2. zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego umową,
 - 1.3. określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.4. określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 1.5. określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 1.6. określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego, terminu jego wpłaty, bądź harmonogramu wnoszenia rat,
 - 1.7. określenie kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej,
 - 1.8. określenie terminu ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności lokalu.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Ust. 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2 nie mają zastosowania do osób, które zawierają umowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
6. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część. Przepisy ust. 9 stosuje się odpowiednio.
7. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
8. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

9. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
10. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej. Umowa nie może być rozwiązana po przejęciu przez członka nowowytbudowanego lokalu, do którego ma być ustanowione prawo odrębnej własności.
11. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokali. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
12. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez Spółdzielnię łącznie ze wszystkimi członkami, którzy ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości. W takim przypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
13. 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.
14. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
15. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
16. Przepisy niniejszego działu stosuje się odpowiednio do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, do których wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Dział IV Przyznawanie i zamiana lokali

§ 81

1. Dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:
 - 1.1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w trybie art. 9,10 i art.13-15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 1.2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego i użytkowego lub garażu,
 - 1.3. wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym prawo do garażu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 82

1. Spółdzielnia realizuje potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni według następujących zasad:
 - 1.1. w pierwszej kolejności Spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków Spółdzielni, z którymi zawarła umowy określające kolejność przydziału – w kolejności numerów tych umów;
 - 1.2. w przypadku braku zainteresowania członków Spółdzielni, o których mowa w pkt.1), Spółdzielnia może przystąpić do naboru nowych członków.

2. Członkom Spółdzielni, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o kolejności przydziału i które nie zostały dotąd zrealizowane Spółdzielnia wysyła stosowne zawiadomienia, w których wyznacza termin do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu bądź zawarcia umowy o budowę lokalu, informując jednocześnie o skutkach niezachowania wyznaczonego terminu.

§ 83

Zarząd ustanawia spółdzielcze prawo do lokalu w trybie art. 9 i 11 oraz 171 – 173 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rzecz członków umieszczonych na listach przydziału mieszkań. Zasada ta nie dotyczy lokali przyznawanych:

1. w związku z uzyskaniem prawa do lokalu, w trybie art. 13 – 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. na rzecz osób ubiegających się zgodnie o wymianę mieszkań między sobą lub których wnioski o zamianę lokalu Spółdzielnia realizuje poprzez zaproponowanie członkom wymiany między sobą mieszkań,
3. na rzecz osób, które uzyskują prawo do lokalu w wyniku wygrania przetargu

§ 84

1. Przyznany lokal powinien być objęty w terminie wskazanym w umowie. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd. Nie objęcie lokalu w tym terminie powoduje konsekwencje, aż do wygaśnięcia prawa włącznie.
2. W zawiadomieniu o postawieniu do dyspozycji członka lokalu powinna być podana data, o której mowa ust. 1 oraz konsekwencje nie objęcia lokalu w tym terminie.
3. Objęcie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Spółdzielnia powinna zorganizować kontrolę terminowego i prawidłowego obejmowania mieszkań.
5. Członek może dokonać odbioru lokalu przez swojego pełnomocnika, którego pisemne upoważnienie (potwierdzenie notarialne) winno być złożone najpóźniej w momencie dokonywania odbioru lokalu.

§ 85

1. Zasady określone w paragrafie poprzedzającym stosuje się odpowiednio do mieszkań odzyskanych przez Spółdzielnię (wolnych w sensie prawnym).
2. Mieszkania odzyskane przez Spółdzielnię będą przedmiotem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu w trybie art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 86

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę wszystkich rodzajów mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.

§ 87

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu prawa do mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się uprawnień do dotychczas zajmowanego mieszkania i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje poprzez:
 - 2.1. Uzyskanie innego mieszkania w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego mieszkania i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
 - 2.2. umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności Spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą.

§ 88

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - 1.1. Umożliwienie dwóm (lub kilku) członkom spółdzielni bądź członkowi spółdzielni i osobie zajmującej mieszkanie w budynku nie stanowiącym własności spółdzielni (najemcom, właścicielom domów, właścicielom lokali stanowiących odrębną własność) wymiany dotychczas używanych mieszkań między sobą;
 - 1.2. Zaproponowanie wymiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali lecz nie wskazali przedmiotu zamiany.
2. Lista zamian obejmuje członków o których mowa w ust. 1 pkt. 3-4.
3. W wyjątkowych sytuacjach (np. mieszkania o wysokim zadłużeniu, lub zajmowane przez uciążliwych lokatorów) – w ramach zamiany, Zarząd może zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na czas określony – konieczny do zgromadzenia i wpłacenia środków na wkład mieszkaniowy lub budowlany – z osobą, która przekaze swoje prawa do lokalu mieszkalnego posiadanego poza zasobami SM „Kolejarz”, która to umowa najmu będzie poprzedzała przyznanie:
 - 3.1. spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3.2. prawa odrębnej własności lokalu.Na zastosowanie powyższego trybu i warunków najmu Zarząd musi uzyskać zgodę Rady Nadzorczej i poinformować Radę Osiedla, na terenie działania której znajduje się wynajmowany lokal mieszkalny.

§ 89

Zamiana między członkami Spółdzielni i najemcami lokali pozostających w dyspozycji samorządu terytorialnego, bądź innych dysponentów wymaga ich zgody.

§ 90

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określaniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów, oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawa spółdzielczego.

§ 91

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.

§ 92

Szczegółowe zasady ustanawiania i zamiany mieszkań określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział V: Używanie lokali i opłaty

§ 93

1. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu, które wynajęły lub oddały w bezpłatne używanie część lub cały lokal są zobowiązane zawiadomić Spółdzielnię o osobach uprawnionych do korzystania z tego lokalu.
2. Umowy zawarte przez członka z osobą trzecią w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 94

Zasady używania lokali w domach spółdzielczych oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 95

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. 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.
3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub 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 2.
4. 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
5. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Koszty, o których mowa wyżej obejmują w szczególności koszty eksploatacji, koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody i eksploatacji dźwigów osobowych, koszty doręczenia korespondencji osobom, które wskazały adres do doręczeń inny niż lokal znajdujący się w zasobach spółdzielni lub objęty zarządzaniem przez spółdzielnię, koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, odpisy na fundusz remontowy oraz koszty zarządzania nieruchomościami przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.
8. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębne dla każdej nieruchomości:
 - 8.1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 8.2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
9. Skreślony.

§ 96

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 95 ustala się na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku w skali Spółdzielni, poszczególnych osiedli, bądź odrębnie dla każdej nieruchomości, z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych według poniższych zasad:
 - 1.1. Uchylony,
 - 1.2. media – według wskazań urządzeń rozliczeniowych (liczników, wodomierzy, gazomierzy, podzielników). Opłaty stałe i ryczałtowe za media według szczegółowych postanowień zawartych w odpowiednich regulaminach wewnętrznych Spółdzielni,
 - 1.3. w odniesieniu do opłaty za domofon – na jeden lokal,
 - 1.4. pozostałe opłaty – na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 1.5. w odniesieniu do opłaty za doręczenie korespondencji osobom, które wskazały adres do doręczeń inny niż lokal znajdujący się w zasobach spółdzielni lub objęty zarządzaniem przez spółdzielnię na zasadach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale uchwała Rada Nadzorcza.
3. Ponadto członkowie, w ramach opłat za korzystanie z lokalu, uczestniczą w spłacie kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal, w wysokości wynikającej z zawartej umowy z kredytodawcą, chyba że członków obowiązują inne warunki spłaty tych należności na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów szczególnych. W kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię zobowiązani są uczestniczyć tylko członkowie spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w § 100, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Opłaty, o których mowa w § 95 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

§ 97

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział VI: Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu

§ 98

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu wymaga zgody Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni.
2. W przypadku uzyskania lokalu z nowych inwestycji rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest dokonywane w ramach wkładu wnoszonego przez członków do Spółdzielni na podstawie umowy o budowę lokalu.
3. W przypadku zwolnienia lokalu i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia są uwzględniane w operacie szacunkowym przy ustalaniu wartości rynkowej tego lokalu i waloryzacji wkładu dokonywanej w oparciu o te operaty.

§ 99

1. Opłaty, o których mowa w § 97 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 97 Statutu, Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
5. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) za centralne ogrzewanie rozliczane są w terminach ustalanych przez Zarząd.

§ 100

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub na drodze sądowej.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

Dział VII: Lokale użytkowe

§ 101

1. Przyznany członkowi – osobie fizycznej lub prawnej lokal użytkowy może być używany wyłącznie na cel określony w umowie lub przydziale.
2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu użytkowego przydzielonego jak i nabytego, wymaga każdorazowo pisemnej zgody Spółdzielni, po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Osiedla. Zarząd nie udzieli zgody w przypadku gdyby wnioskowana działalność byłaby uciążliwa dla mieszkańców.

Dział VIII: Garaże

§ 102

1. Garażem w rozumieniu Statutu jest samodzielny lokal użytkowy oraz miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym wybudowanym na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni lub stanowiącym jej własność.
2. Odrębna własność do lokalu nie przysługuje do garaży blaszanych.

§ 103

1. Spółdzielnia może budować garaże w celu ustanowienia na rzecz członków prawa odrębnej własności garażu.
2. Przed przystąpieniem do budowy garażu członek obowiązany jest zawrzeć umowę o budowę garażu i wnieść wkład budowlany odpowiadający całości kosztów budowy danego garażu. Wysokość i termin wpłaty określa w/w umowa.
3. Na pisemny wniosek zainteresowanych członków Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności garażu, stosując odpowiednio przepisy Statutu dotyczące przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu z uwzględnieniem przepisów §130 ust.2 i 3.

§ 104

1. Członek nie może dokonywać przeróbek i zmian niezgodnie z przeznaczeniem garażu.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do garażu członek zobowiązany jest garaż opróżnić i wydać Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa.

§ 105

Zasady korzystania z garaży określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Dział IX: Najem lokali

§ 106

1. Najemcami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży mogą być osoby fizyczne i prawne również nie będące członkami Spółdzielni.
2. Roszczenie o zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego przysługuje osobie, która zaoferuje najkorzystniejsze warunki najmu według kryteriów ustalonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 107

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, czas trwania najmu, jego przedmiot określa umowa zawierana z najemcą przez Zarząd Spółdzielni.
2. Najemca zobowiązany jest do wniesienia ustalonej w ramach przetargu kwoty stanowiącej zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz wierzytelności Spółdzielni z tytułu czynszu i innych opłat.
3. Do stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych obowiązujących ustaw.

§ 108

Najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Spółdzielni nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o ustanowienie tego lokalu na prawach spółdzielczych, chyba że spełniają oni warunki określone w § 130 statutu.

Dział X: Wkłady

Rozdział I: Wkłady

§ 109

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami statutu i zawartymi umowami.

§ 110

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W wypadku modernizacji budynku w rozumieniu ust. 4, członek Spółdzielni któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, bądź prawo odrębnej własności, albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni której przysługuje

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu, jest obowiązana uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany.

4. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.
5. Tryb rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza.

§ 111

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 110 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1.1. wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 1.2. ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających :
 - 2.1. określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2.2. określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 2.3. określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 2.4. określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 2.5. określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 2.6. dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 112

1. Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali do których mają być ustanowione prawa określone w § 110, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
2. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego przez członka może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużeń z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.
3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminach określonych w ustawie.
5. Szczegółowy tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

Rozdział II: Zwrot wkładu mieszkaniowego

§ 113

1. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyskała od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 66 ust. 1 statutu, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 95 statutu, koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty ogłoszenia przetargu a w przypadku konieczności opróżnienia, uprzątnięcia lub zabezpieczenia lokalu przez Spółdzielnię, również koszty z tym związane poniesione przez Spółdzielnię.
3. Warunkiem wypłaty wkładu mieszkaniowego jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

§ 114

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną część tego wkładu.
2. W przypadku braku uprawnionych osób bliskich oraz wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną część tego wkładu.
3. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

Rozdział III: Zwrot wkładu budowlanego

§ 115

W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię, do którego miało być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo wniesioną część tego wkładu.

§ 116

1. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej

- osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o której mowa w § 115 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.
2. Z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu zwanej dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
 3. Zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
 4. Umowa zawarcia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 117

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu.
4. W sytuacji gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 17¹¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka, którzy wyrażą zgodę na spłatę pozostałej kwoty wkładu budowlanego wg ustalonych pierwotnie rat.

§ 118

1. W okresie przejściowym członek ubiegający się o prawo odrębnej własności do lokalu, do którego wygaśło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej o ustanowienie odrębnej własności, bez konieczności uzupełniania tego wkładu na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej – o ustanowienie odrębnej własności.
2. Pod pojęciem okres przejściowy należy rozumieć okres od dnia wejścia w życie ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych do dnia, w którym po dopełnieniu czynności i wymagań formalnych przez spółdzielnię będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygaśło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.
4. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.
5. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

6. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio w przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Dział XI. Przenoszenie własności lokali.

§ 119

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 1.2. spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
3. Spłaty o których mowa w ust. 1, wyliczone przez Spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Dopuszcza się możliwość ratalnej spłaty zobowiązań wskazanych w uchwałach Zarządu podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem pozostawania członkiem Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty tych zobowiązań. W tym przypadku członek Spółdzielni będzie zobowiązany ustanowić hipotekę na wyodrębnionej nieruchomości lokalowej celem zabezpieczenia należności Spółdzielni.

§ 120

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - 1.1. spłaty zadłużenia z tyt. opłat, o których mowa w § 95 Statutu związanych z tym lokalem,
 - 1.2. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami § 119 ust. 2.
3. Dopuszcza się możliwość ratalnej spłaty zobowiązań wskazanych w uchwałach Zarządu podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z regulaminami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem pozostawania członkiem Spółdzielni do czasu całkowitej spłaty tych zobowiązań. W tym przypadku członek Spółdzielni będzie zobowiązany ustanowić hipotekę na wyodrębnionej nieruchomości lokalowej celem zabezpieczenia należności Spółdzielni.

Dział XII: Skutki ustania członkostwa

Rozdział I: Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 121

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział II: Własnościowe prawo do lokalu.

§ 122

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, łącznie z zawarciem w ich imieniu umowy przeniesienia własności odziedziczonego lokalu.
2. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

§ 123

Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział III: Wygaśnięcie praw do lokalu użytkowego i garażu.

§ 124

Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i garażu wygasa w przypadkach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 125

Po wygaśnięciu praw do lokalu użytkowego i garażu, członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

Rozdział IV. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 126

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu zawiadamiając o przetargu przez ogłoszenie w siedzibie Spółdzielni oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka, o którym mowa w ust. 4 i 5, jest wpłata wartości rynkowej lokalu.

7. W przypadku nie zgłoszenia się członków, o których mowa w ust. 4 i 5 Spółdzielnia może, do lokali o których mowa w ust. 1 i 2 ustanowić tytuł prawny – odrębną własność lokalu, w drodze przetargu nieograniczonego.
8. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności tego lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, o których mowa w ust. 4 i 5 przez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej, w terminie co najmniej 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
9. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 95 statutu.

§ 127

1. W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:
 - 1.1. w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu - zwrot wkładu mieszkaniowego na zasadach przewidzianych w § 113 Statutu,
 - 1.2. w przypadkach własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - zwrot udziałów i wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu na zasadach przewidzianych w § 117 Statutu.
2. W razie ustania członkostwa przed uzyskaniem lokatorskiego prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, jeżeli nie uzyskali członkostwa, przysługuje zwrot kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego.

§ 128

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami członka powinno być dokonane:

1. z tytułu wartości rynkowej lokatorskiego prawa do lokalu - na dzień ustania członkostwa,
2. z tytułu wartości rynkowej własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu - na dzień wygaśnięcia prawa,
3. z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego na dzień ustania członkostwa.

§ 129

1. Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom członka lub prawnym następcom członka - osoby prawnej, powinna być dokonana:
 - 1.1. z tytułu wkładu mieszkaniowego – nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
 - 1.2. z tytułu wkładu budowlanego - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od dnia sprzedaży lokalu w trybie przetargu, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o nabyciu spadku,
 - 1.3. z tytułu wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu obciążonego hipoteką - nie później niż w ciągu 1 miesiąca od daty sprzedaży prawa przez Spółdzielnię w trybie przetargu,
 - 1.4. z tytułu kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego – zgodnie z zawartą umową.
2. Roszczenie o wypłatę :
 - 2.1. wkładu mieszkaniowego albo jego części,
 - 2.2. o wypłatę równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.
3. Spółdzielnia potrąca :
 - 3.1. z wkładu mieszkaniowego, należnego osobie uprawnionej,

3.2. z wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, należnej osobie uprawnionej - roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni w tym koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 130

1. Umowy najmu lokali użytkowych i garaży zawarte z członkami Spółdzielni na podstawie dotychczasowego Statutu, zachowują swoją ważność.
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.
3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty notariusza, oraz założenia i wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej, obciążają członka spółdzielni.

§ 131

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem, stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r - prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.
2. W przypadku niezgodności postanowień statutu z ustawami wymienionymi w ust. 1, stosuje się przepisy tych ustaw.

§ 132

1. Statut niniejszy wchodzi w życie w dniu jego zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym. Z chwilą wpisania niniejszego Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego traci moc obowiązującą poprzednio obowiązujący Statut.
2. Do czasu wejścia w życie statutu niniejszego stosuje się przepisy statutu dotychczasowego.
3. W przypadku niezgodności postanowień dotychczasowego statutu z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Zasady wyboru do organów Spółdzielni, określone w niniejszym statucie, obowiązują od wyborów na pierwszą kadencję po zarejestrowaniu statutu.

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 24.09.2025 godz. 14:30:20

Numer KRS: 0000066138

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	12.03.2002		
Ostatni wpis	Numer wpisu	66	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	SZ.XIII NS-REJ.KRS/14144/25/297	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY SZCZECIN-CENTRUM W SZCZECINIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 000489544, NIP: 8520404914
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "KOLEJARZ"
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI 1593 SĄD REJONOWY W SZCZECINIE WYDZ. XI GOSPODARCZY SEKCJA REJESTROWA
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. ZACHODNIOPOMORSKIE, powiat M. SZCZECIN, gmina M. SZCZECIN, miejsc. SZCZECIN
2.Adres	ul. 9 MAJA, nr 17, lok. ---, miejsc. SZCZECIN, kod 70-136, poczta SZCZECIN, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	SPOLDZIELNIA@SMKOLEJARZ.SZCZECIN.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.SMKOLEJARZ.SZCZECIN.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	STATUT Z 24.06.1995 R, ZMIANY UCHWALONE PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI Z DN. 30.06 - 18.07.2001 R
	2	ZMIANY STATUTU SPÓŁDZIELNI ZOSTAŁY UCHWALONE PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI W DNIU 16.02.2002R. ZMIANY DOTYCZĄ NASTĘPUJĄCYCH PARAGRAFÓW: §1, §2, §3, §4, §6, §7 UST.2,3,5,6, §8 UST.3,4, §9, §10 UST.5,12,13, §11 UST.4,11,13,14,15, §12 UST.5, §15 UST.2 PKT.6, §15 UST.2 PKT.7,8,9, §16 UST.2 PKT.9,10, §17 UST.4,5, §17A UST.2,3, §19 UST.1,5,6,7, §20 PKT.8, §21 UST.3, §22, §23, §27 UST.3, §32 UST.1, §35, §43 UST.2,7, §44 UST.2, §45 UST.2,5, §48 UST.9, §51 UST.1, §53 UST.1, §55 UST.4, §56, §57A, §58 UST.1 PKT.3 I UST.3, §59, §62, §63, §65, §65A, §66, §67, §68, §68A, §69, §70, §71, §72 UST.1, §72A, §74 UST.1 I UST.2 PKT.1, §75, §77, §79, §81, §83, §84 UST.2, §85A, §87, §89 UST.2, §90, §93 UST.1 I 3, §99 UST.2, §104, §105, §106, §107, §108, §109, §110, §111, §112, §113, §114, §115, §116, §117, §118, §122, §125, §127 UST.2 I 3, §129.
	3	20.04.2004 R. - ZMIANY DOTYCZĄ NW. JEDNOSTEK REDAKCYJNYCH: WSTĘP, §2 UST.1, §3 UST.1, §4 UST.2, §4 UST.2 PKT B, §4 (Z INDEKSEM 1), §6 UST.4 PKT 1,5, §7A, §10 PKT 11,12, §10 PKT 6, §10 PKT 16,17, §11 PKT 8,11,12,13,14,15, §15 UST.2, PKT 10, §16 UST.2 PKT 8, §19 UST.3,4,5,6,7,8, §20 UST.7, §24 PKT 2, §25 UST.2 PKT 4, §30 UST.1, §32 UST.3,4, §33 UST.2, §37 UST.1 PKT 38,39, §43 UST.3, §51 UST.1, §52 UST.3, §55 UST.5, §62 UST.1, §63A, §68, §68A, §68B, §68C, §68D, §69 UST.1, §71, §72 UST.1, §75 UST.3, §83 UST. 8,9, §90 UST. 1,3, §91 UST. 1,2,3, §96, §97, §98, §99, §100, §101, §102, §103, §104 UST.1, §105 UST.2,3A, §110 UST.2,3,4,5,6, §113 UST.1, §115 UST.4, §116 UST.3, §117 UST.3, §118 UST.3, §127 UST.1 PKT 1.
	4	ZMIANY STATUTU SPÓŁDZIELNI ZOSTAŁY UCHWALONE PRZEZ ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI W DNIU 10.03.2006 R. ZMIANY DOTYCZĄ NASTĘPUJĄCYCH PARAGRAFÓW: §3, §4 (Z INDEKSEM 1), §5, §9, §10, §11, §15, §17, §19, §20, §23, §24, §28, §32, §37, §43, §44, §48, §49, §51, §53, §63A, §68A, §68C, §68D, §83, §84A, §85A, §105, §107, §113, §115, §119, §129.
	5	27 MAJA 2006 R. ZMIANA DOTYCZY WPROWADZENIA §7A STATUTU.
	6	27 MAJA 2006 R. ZMIANA DOTYCZY ZMIANY §58 UST. 1. STATUTU.
	7	- 18 LUTEGO 2009R. - ZMIENIONO ZAPIS W POSTANOWIENIACH OGÓLNYCH, ZMIENIONO PAR.2 UST.3, PAR.3, PAR.4, PAR.4(1) UST.2, PAR.6 UST.4 PKT 1. - 23 LUTEGO 2009R. - ZMIANA PAR.7 UST.2 PKT 1, UST.5, PAR.7A UST.1 I UST.1A, PAR.8, PAR.9 UST.4 I UST.7, PAR.10, PAR.11, PAR.13, PAR.14, PAR.17, PAR.17A, PAR.18(1), PAR.19, PAR.20. - 2 MARCA 2009R. - ZMIANA PAR.21, PAR.22, PAR.23, PAR.24, PAR.25. - 9 MARCA 2009R. - ZMIENIONO PARAGRAFY 26 DO 30, PAR.30(1), PAR.30(2), PAR.30(3), PAR.30(4), PAR.30(5), PAR.30(6), PAR.30(7), PAR.30(8), PARAGRAFY 32 DO 35, PAR.37. - 16 MARCA 2009R. - ZMIENIONO PAR.38, PAR.39, PARAGRAFY 42 DO 45, SKREŚLONO PAR.48 DO 50, ZMIENIONO PAR.51, PAR.52, PAR.53, PAR.54(1), PAR.54(2), PAR.54(3), PAR.54(4), PAR.55. - 26 MARCA 2009R. - ZMIENIONO PAR.57, PAR.58 UST.3, PAR.63, PAR.64, PAR.65, PAR.65A, PAR.67, SKREŚLONO PAR.68, PAR.68B, PAR.68C UST.1 I 2, DODANO PAR.68C(1), PAR.68C(2), PAR.68C(3), ZMIENIONO PAR.68D, PAR.69, PAR.70, PAR.72A, PAR.75 UST.1, PAR.79, SKREŚLONO PAR.80. - 2 KWIEŹNIA 2009R. - ZMIENIONO PAR.83, PAR.83(1), PAR.85A UST.3 I 4, SKREŚLONO PAR.88, ZMIENIONO PAR.95, PAR.107, PAR.108, SKREŚLONO PAR.109, ZMIENIONO PAR.110, PAR.111, PAR.113, TYTUŁ ROZDZIAŁU 2 DZIAŁU IX, PAR.116. - 22 KWIEŹNIA 2009R. - ZMIENIONO PAR.117, TYTUŁ ROZDZIAŁU 2 DZIAŁU X, PAR.124(1), PAR.125, PAR.126, PAR.127, PAR.129, PAR.130, PAR.131.
	8	ZMIANY ZOSTAŁY UCHWALONE UCHWAŁAMI WALNEGO ZGROMADZENIA, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH OD 17 DO 30 CZERWCA 2011. ZMIENIONO NASTĘPUJĄCE JEDNOSTKI: §17A, §21 UST.12, §21 UST.13, §22 UST. 1 I 2, §24 UST.6, §27 UST.4, §27 UST. 5,7,8, §30(6), §29 UST.5, §30(2) UST.3, §30(5) UST.4 PKT 3, §30(5) UST.11, §30(8) UST.1, §32 UST.1, §52 UST.1, §63A UST.1, §63 A UST.1 PKT 2, §84A UST.4, §104, §108 UST.3, §32 UST.1A.
	9	WALNE ZGROMADZENIE KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH 4-20 CZERWCA 2012 R. WPROWADZIŁO ZMIANY W NASTĘPUJĄCYCH JEDNOSTAKCH STATUTU:

	DODANO §17 UST.6; ZMIENIONO §30(5) UST.4; ZMIENIONO §30(5) UST.4 PKT 1; ZMIENIONO §30(5) UST.11, ZMIENIONO §38 UST.3
10	10-20 CZERWCA 2013 R. ZMIENIONO: §6 UST.3, §16 UST.2 PKT 8, §19 UST.2, §25 UST.1, §27 UST.3, §29 UST.1, §30(5) UST.8, §63A, §105 UST.2 SKREŚLONO: §30(3), §30(5) UST.9-14
11	WALNE ZGROMADZENIE ODBYTE W DNIACH OD 28.05.2015 R. DO 15.06.2015 R. UCHWALIŁO NASTĘPUJĄCE ZMIANY STATUTU: - DODANO: §17A; §52 UST.2 PKT 6; §83 UST.8; §83(1) UST.1 PKT 6. - ZMIENIONO: §29 UST.5; §30(3); §30(4); §32 UST.5; §33 UST.2; §34; §38 UST.2; §44 UST.4; §83 UST.5;
12	5.06.2016 R. ZMIENIONO § 21 UST. 7, DODANO W § 30 (5) UST. 3, 4 ZMIENIAJĄC JEDNOCZEŚNIE NUMER DOTYCHCZASOWEGO UST. 3 NA 5 ORAZ NUMER DOTYCHCZASOWEGO UST. 4 NA 6.
13	WALNE ZGROMADZENIE, KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH: 9, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24 MAJA 2018 R. UCHWALIŁO NOWY TEKST STATUTU SPÓŁDZIELNI.
14	17 CZERWCA 2019 R., DODANO §14 UST. 11 PKT 4, SKREŚLONO §95 UST. 9
15	5 LIPCA 2021 R. – UCHYŁONO § 96 UST. 1 PKT 1.1 STATUTU
16	WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI KTÓRE ODBYŁO SIĘ W DNIACH: 20,21,22,26,27,28,29 WRZEŚNIA 2022 R. W DNIU 3 PAŹDZIERNIKA UCHWALIŁO NASTĘPUJĄCE ZMIANY: §51 UST. 1, §56 UST.2 PKT 2.3, §14 UST.12 STATUTU.
17	05 CZERWCA 2023 R. - ZMIENIONO: § 10 PKT 5; § 14 UST. 12, 13, 14 I 15; § 16 UST. 2; § 18 UST. 4; § 22 UST. 1 PKT 1.1. PPKT C; § 28 UST. 6; § 28 UST. 6 PKT 6.1.; § 29; § 43 UST. 2 PKT 2.16.; § 55 UST. 5; - DODANO: § 16 UST. 19; § 22 UST. 1 PKT 1.1. PPKT E; § 36 UST. 1 PKT 1.37; - USUNIĘTO: § 14 UST 11.4.; § 52 UST. 4;
18	03 CZERWCA 2024 R.: - NOWE BRZMIENIE § 14 UST. 1 PKT 1.4. STATUTU, - DODANIE § 20 UST. 6 PKT 6.5. STATUTU, - NOWE BRZMIENIE § 20 UST. 8 STATUTU.
19	10 CZERWCA 2025 R.: - NOWE BRZMIENIE § 20 UST. 3 ZDANIE DRUGIE STATUTU, - NOWE BRZMIENIE § 96 UST. 1 PKT 1.4. I PKT 1.5. STATUTU

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia

NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu	