

S T A T U T

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRZEDSIĘBIORSTW GOSPODARKI KOMUNALNEJ W LUBLINIE

(Tekst jednolity)

grudzień 2022 r.

1. Postanowienia ogólne	3
2. Prawa i obowiązki członków spółdzielni	4
2.1. Członkostwo w spółdzielni	4
2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	5
2.3. Prawa członków	5
2.4. Obowiązki członków	6
2.5. Ustanie członkostwa	7
3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze	8
4. Organy spółdzielni	9
4.1. Walne Zgromadzenie	9
4.2. Rada Nadzorcza	12
4.3. Zarząd	15
4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	16
5. Tytuły prawne do lokali	16
5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	17
5.2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	18
5.3. Odrębna własność lokalu	19
6. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	21
6.1. Zasady ogólne	21
6.2. Wkłady budowlane	22
6.3. Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu	22
7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali	23
7.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	23
7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.	23
8. Gospodarka spółdzielni	24
8.1. Zasady ogólne	24
8.2. Inwestycje mieszkaniowe	25
8.3. Zarządzanie nieruchomościami	25
9. Postanowienia końcowe i przejściowe.	27

1. **Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Nazwa spółdzielni brzmi: **Spółdzielnia Mieszkaniowa Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie**, zwana dalej spółdzielnią.
Spółdzielnia może używać skrótu: **Spółdzielnia Mieszkaniowa PGK**.
2. Siedziba spółdzielni mieści się w Lublinie przy ul. Ireny Kosmowskiej 1B.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r., poz. 1560 t.j. z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz.,845 t.j.) zwaną dalej "usm", postanowień innych ustaw i niniejszego statutu.

§ 3

1. Terenem działania spółdzielni jest miasto Lublin.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność także poza miastem Lublin, jednak na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

§ 5

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

§ 6

1. Przedmiotem działalności spółdzielni są:
 - 1) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20.Z
 - 2) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi – PKD 68.20.Z.
2. Przedmiot określony w ustępie 1, spółdzielnia realizuje przez:
 - 1) obsługę nieruchomości na własny rachunek (tj. obowiązkowe zarządzanie nieruchomościami zarówno stanowiącymi jej mienie lub nabytym na podstawie ustawy mieniem jej członków),
 - 2) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie (tj. zarządzanie innymi nieruchomościami na podstawie odpowiednich umów),
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 7) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 8) ustanawianie na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 9) prowadzenie działalności inwestycyjnej,

2. Prawa i obowiązki członków spółdzielni

2.1. Członkostwo w spółdzielni

§ 7

1. Członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności";
2. 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.
3. Członkiem spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 8

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 usm, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 usm w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 usm, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ usm lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ usm.
3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków, niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 9

Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska, miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych

2.2. Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków spółdzielni

§ 10

1. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez przystępującego do spółdzielni. Deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko, datę urodzenia, miejsce zamieszkania, nr telefonu do kontaktu ze spółdzielnią, nr PESEL, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę nr NIP, wskazanie z jakim lokalem – mieszkalnym, użytkowym czy garażem związane jest przystąpienie do spółdzielni.
3. W poczet członków spółdzielni przyjmuje zarząd. 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.
4. Decyzja o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta w formie uchwały w terminie do 2 miesięcy od daty złożenia deklaracji członkowskiej. O uchwale o przyjęciu w poczet członków bądź o uchwale odmawiającej przyjęcia, zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu 14 dni od dnia jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia. Decyzja rady nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 11

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

2.3. Prawa członków

§ 12

1. Członkowi spółdzielni przysługuje:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
 - 2) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 3) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu walnego zgromadzenia,
 - 4) prawo żądania w trybie określonym w statucie zwołania i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) prawo do otrzymania pisemnego zawiadomienia o czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów

uchwał, które będą przedmiotem obrad na 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia,

- 6) prawo członka do zapoznania się ze sprawozdaniami i projektami uchwał będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia,
 - 7) prawo zgłaszania projektu uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia,
 - 8) prawo do zgłaszania poprawek do projektu uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia,
 - 9) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu,
 - 10) prawo do składania wniosków o otrzymanie odpłatnie kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 11) prawo do zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi.
 - 12) prawo zaskarżenia uchwał walnego zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu, w terminie ustawowym,
 - 13) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni, w terminie określonym w statucie,
 - 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - 15) prawo zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym w statucie,
 - 16) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,
 - 17) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 18) prawo do zamiany lokalu w trybie określonym w statucie spółdzielni,
 - 19) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
 - 20) prawo do przeglądania rejestru członków spółdzielni.
2. Uprawnienia przewidziane w ust.1, pkt.10 obejmują wnioski członków uzasadniające działanie w interesie spółdzielni, a nie na jej szkodę lub szkodę kontrahentów.
3. Koszty wydania odpisów dokumentów przewidziane w ust.1, pkt.10 ponosi członek wnioskujący o ich wydanie, w wysokości skalkulowanej przez zarząd i zatwierdzonej przez radę nadzorczą.

2.4. Obowiązki członków

§ 13

Członek jest zobowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
- 2) podać spółdzielni datę urodzenia, miejsce zamieszkania, nr telefonu do kontaktu ze spółdzielnią, nr PESEL, a jeżeli jest osobą prawną – nr NIP i nr REGON,
- 3) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej,
- 4) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
- 5) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,

- 6) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 7) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez spółdzielnię,
- 8) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu, zawiadamiać spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 10) dbać o dobro i rozwój spółdzielni oraz poszanowanie mienia spółdzielni,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu technicznego wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 13) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych i podzielników oraz odczytu wskazań tych urządzeń,
- 14) utrzymywać swój lokal w należytym stanie,
- 15) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym,
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni.

2.5. Ustanie członkostwa

§ 14

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 61 statutu;
 - 7) upływu okresu wypowiedzenia ze spółdzielni przez członka, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu.
2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 usm. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, 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 usm, 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.

5. 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.
6. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 4, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
7. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ usm ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej spółdzielni. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 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 usm,
 - 2) osoba, bliska byłego członka, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
9. Osobę prawną będącą członkiem spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

§ 15

1. Członek, właściciel lokalu, może wystąpić ze spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem złożonym zarządowi.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 16

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze obejmuje indywidualne sprawy członka spółdzielni wynikające z jego członkostwa w spółdzielni.

§ 17

1. Wnioski członków skierowane do zarządu powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca od dnia ich złożenia, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku, zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do rady nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania odmowy. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie, uchwała zarządu staje się ostateczna.

3. Rada nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Uchwała rady nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
4. Skargi członków na działalność zarządu rozpatruje rada nadzorcza, w miarę możliwości, na najbliższym swoim posiedzeniu.
5. Korespondencja spółdzielni w sprawach z zakresu odmowy przyjęcia w poczet członków, dostarczana jest listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres lokalu, do którego w spółdzielni członek posiada prawo. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo. Pozostała korespondencja spółdzielni kierowana do członka spółdzielni, w tym również zawiadomienie o terminie i miejscu walnego zgromadzenia dostarczana jest do oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku lokali nie posiadających takich skrzynek dostarczana jest listem zwykłym lub przez pracownika spółdzielni.

§ 18

1. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do czasu zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie ograniczają dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

4. Organy spółdzielni

§ 19

1. Organami spółdzielni są:
 - 1) walne zgromadzenie,
 - 2) rada nadzorcza,
 - 3) zarząd.
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do organów spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale. Art. 8³ ust. 9 usm stosuje się odpowiednio.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

4.1. Walne Zgromadzenie

§ 20

Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni.

§ 21

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo osoby fizycznej powinno zawierać: imię i nazwisko mocodawcy, adres lokalu do którego przysługuje mu prawo oraz imię, nazwisko pełnomocnika, podpis mocodawcy złożony w siedzibie spółdzielni w obecności pracownika spółdzielni lub poświadczony notarialnie i datę udzielania pełnomocnictwa. Pełnomocnictwa nie spełniające w/w wymogów nie będą uwzględniane. Pełnomocnictwo powinno być dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
2. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w zebraniu walnego zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

§ 22

1. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w terminie do 30
czerwca.
2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie na żądanie:
 - 1) rady nadzorczej,
 - 2) 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania walnego zgromadzenia przez organy spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.
7. Uprawnieni do żądania zwołania walnego zgromadzenia mają prawo żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia.
8. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, wykładane są na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia.
9. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7 i 8, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia.
10. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.
12. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
13. Uzupełniony porządek obrad walnego zgromadzenia powstały w wyniku zgłoszeń, o których mowa w ust. 9 prezydium zebrania przedstawia na walnym zgromadzeniu.

§ 23

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków, Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia.
2. Członkowie spółdzielni zawiadamiani są pisemnie o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad walnego zgromadzenia wraz z informacją o prawie zapoznania się z tymi dokumentami co najmniej 21 dni przed terminem walnego zgromadzenia.

3. Zawiadomienie przekazuje się na piśmie poprzez dostarczenie do oddawczych skrzynek pocztowych, a w przypadku lokali nie posiadających takich skrzynek, dostarcza się je listem zwykłym lub przez pracownika spółdzielni. Zawiadomienie, o którym mowa w ust. 2 wywiesza się również w formie obwieszczeń na klatkach schodowych.

§ 24

1. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminie i w sposób określony w § 22 ust. 13 i § 23.
2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, dotyczy to również podjęcia uchwały o zbyciu nieruchomości.
3. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, chyba że ustawa stanowi inaczej.

§ 25

1. Obrady walnego zgromadzenia otwiera przewodniczący rady nadzorczej lub inny upoważniony członek rady.
2. Walne zgromadzenie wybiera prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz oraz 1-2 asesorów.

§ 26

1. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpanego porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej sesji.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania przerwanej sesji walnego zgromadzenia w terminie określonym uchwałą walnego zgromadzenia w sprawie przerwania obrad w trybie określonym w § 23.

§ 27

Zakończenie obrad walnego zgromadzenia następuje:

- 1) po wyczerpaniu porządku obrad,
- 2) gdy walne zgromadzenie podejmie uchwałę o zakończeniu obrad mimo nie wyczerpania porządku obrad.

§ 28

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady nadzorczej lub zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady nadzorczej,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,

- 14) uchwalanie regulaminu rady nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków,
- 15) uchwalanie regulaminu walnego zgromadzenia,
- 16) wybór i odwoływanie członków rady nadzorczej.
- 17) wybór i odwoływanie członków Zarządu, z którymi nie nawiązuje się stosunku pracy

§ 29

1. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisuje przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół i uchwały walnego zgromadzenia są jawne dla członków, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad walnego zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.

§ 30

1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały sprzecznej z ustawą, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub gdy godzi ona w interesy spółdzielni lub ma na celu pokrzywdzenie jej członków.
4. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania –w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
5. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 31

Szczegółowy tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

4.2. Rada Nadzorcza

§ 32

1. Członków rady nadzorczej wybiera walne zgromadzenie.
2. Wyboru członków rady nadzorczej dokonuje się w głosowaniu tajnym spośród członków spółdzielni.
3. Kandydatów do rady nadzorczej zgłaszają obecni na walnym zgromadzeniu, podając imię i nazwisko kandydata a w razie jego nieobecności należy przedłożyć stosowne oświadczenie wyrażające wolę kandydowania do rady nadzorczej.
4. Jeżeli członkiem spółdzielni jest osoba prawna, do rady nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem spółdzielni, upoważniona przez osobę prawną.
5. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków Rady w tym, 3 członków rady jest wybieranych spośród członków, którzy posiadają prawa do lokali w osiedlu „Bazylianówka”, a 2 członków rady jest wybieranych spośród członków, którzy posiadają prawa do lokali w Osiedlu „Górka Czechowska”

6. Kadencja rady nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od posiedzenia walnego zgromadzenia, na którym rada została wybrana do posiedzenia walnego zgromadzenia, które dokona wyboru rady na następną kadencję.
7. W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.

§ 33

1. Wybory do rady nadzorczej przeprowadza się przy pomocy karty wyborczej, na której umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów zgłoszonych w trakcie zebrania z podziałem na dwie grupy, o których mowa w § 32 ust. 5.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny w obecności komisji.
3. Głosujący skreśla nazwiska tych kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest ważny, jeżeli został oddany za pomocą karty wyborczej, a liczba pozostawionych kandydatów do rady nadzorczej jest mniejsza lub równa liczbie miejsc w radzie nadzorczej dla danego osiedla.
5. Do rady nadzorczej wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów, przy czym ilość wybranych członków nie może przekroczyć liczby mandatów dla danego osiedla.
6. Przy równej liczbie głosów i nie obsadzeniu wszystkich mandatów przewodniczący walnego zgromadzenia zarządza drugą turę wyborów spośród kandydatów, którzy uzyskali największą równą ilość głosów.

§ 34

1. Mandat członka rady nadzorczej wygasa po upływie kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na posiedzeniu walnego zgromadzenia,
 - 2) ustania członkostwa w spółdzielni,
 - 3) zrzeczenia się mandatu.
3. Na miejsce członka rady nadzorczej, który utracił mandat walne zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego – do końca kadencji – członka rady nadzorczej.

§ 35

1. Rada nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium. W skład prezydium rady wchodzi: przewodniczący, sekretarz i przewodniczący komisji rewizyjnej.
2. Zadaniem prezydium rady jest organizowanie pracy rady nadzorczej.
3. Rada nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.

§ 36

1. Do zakresu działania rady nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych,
 - 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 praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 5) zatwierdzanie schematu organizacyjnego spółdzielni,
 - 6) wybór i odwoływanie Prezesa Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu

- 7) składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań ze swej działalności,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między spółdzielnią a członkiem zarządu lub dokonywanych przez spółdzielnię w interesie członka zarządu oraz reprezentowanie spółdzielni w tych czynnościach. Do reprezentowania spółdzielni wymagane jest działanie co najmniej dwóch członków rady przez nią upoważnionych.
 - 9) uchwalanie regulaminów, dotyczących działalności spółdzielni tj.:
 - a) regulaminu gospodarki finansowej,
 - b) regulaminu określającego obowiązki spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz budynków,
 - c) regulaminu rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych,
 - d) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz uchwalanie opłat za używanie lokali,
 - e) regulaminu rozliczania kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody użytkowej oraz uchwalanie opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - f) regulaminu rozliczania z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - g) regulaminu udzielania zamówień na roboty remontowo-budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy przeprowadzane w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej PGK w Lublinie finansowanych ze środków spółdzielczych,
 - h) regulaminu wynagradzania członków zarządu,
 - i) regulaminu porządku domowego,
 - j) regulaminu pracy zarządu,
 - k) regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach,
 - l) regulaminu funduszu remontowego,
 - ł) regulaminu organizacyjnego.
 - m) regulaminu dotyczącego zasad, warunków oraz trybu udostępniania dokumentów,
 - n) regulaminu tworzenia, dysponowania i wydatkowania środków funduszu na wymianę wodomierzy w SM PGK w Lublinie,
 - 10) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
2. W celu wykonywania swoich zadań rada nadzorcza może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

§ 37

1. Pierwsze posiedzenie rady nadzorczej zwołuje przewodniczący walnego zgromadzenia w celu ukonstytuowania się rady w terminie 14 dni od daty walnego zgromadzenia.
2. Posiedzenie rady nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – przewodniczący komisji rewizyjnej co najmniej raz na kwartał.
3. Posiedzenie rady nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek członków rady lub na wniosek zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
4. Rada nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy składu rady określonego statutem spółdzielni.
5. W posiedzeniach rady nadzorczej, jej prezydium oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 38

Członkom rady nadzorczej za udział w posiedzeniach wypłacane jest w formie ryczałtu miesięcznego wynagrodzenie:

- 1) członkom prezydium rady – 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

- 2) pozostałym członkom rady – 15 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 39

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne rady nadzorczej określa regulamin uchwalony przez walne zgromadzenie.

4.3. Zarząd

§ 40

Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 41

1. Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i dwóch członków zarządu.
2. Prezesa Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Pozostałych członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Walne Zgromadzenie.
3. Odwołanie członków Zarządu przez Radę Nadzorczą wymaga uzasadnienia.
4. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. Odwołanie w tym trybie nie wymaga uzasadnienia.

§ 42

1. Rada Nadzorcza z Prezesem Zarządu nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy na podstawie umowy o pracę. Pozostali członkowie Zarządu nie są przez Radę Nadzorczą zatrudniani w spółdzielni.
2. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 43

Do zakresu działania zarządu należy:

- 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 4) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- 5) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
- 6) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- 7) prowadzenie działalności spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 8) zabezpieczenie majątku spółdzielni,
- 9) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia walnemu zgromadzeniu.
- 10) udzielanie pełnomocnictw,
- 11) zwoływanie walnego zgromadzenia,
- 12) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- 13) współdziałanie z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami,

§ 44

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia zarządu zwoływane są przez prezesa zarządu, a w czasie jego nieobecności, przez innego członka zarządu, co najmniej 1 raz w miesiącu.

2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin zarządu uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 45

1. Oświadczenia woli za spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust.1, składa się w ten sposób, że pod nazwą spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 46

Zarząd może, za zgodą rady nadzorczej, udzielić osobie trzeciej pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

4.4. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 47

1. Nie można być jednocześnie członkiem rady Nadzorczej i zarządu.
2. W razie konieczności rada nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu. W tym wypadku członkostwo w radzie ulega zawieszeniu.
3. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka rady lub zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności spółdzielni, np. zabiega o te same tereny inwestycyjne, wynajmuje na tym samym terenie lokale użytkowe, negocjuje warunki umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W wypadku naruszenia przez członka rady nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4, rada nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności.
7. Zarząd w terminie 60 dni zwołuje posiedzenie walnego zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź o odwołaniu zawieszzonego członka rady nadzorczej.

§ 48

W skład rady nadzorczej nie mogą wchodzić osoby pozostające z członkami zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

5. Tytuły prawne do lokali

§ 49

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

5.1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 50

1. Spółdzielnia ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu na zasadach określonych w art 15 usm. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem, a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
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 miałyby 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. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna,
10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby prawnej – członka spółdzielni.

§ 51

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

§ 52

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

§ 53

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

§ 54

Lokale odzyskane przez spółdzielnię, wolne w sensie prawnym, spółdzielnia zbywa w drodze przetargu.

§ 55

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu mieszkalnego.

5.2. *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu*

§ 56

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
4. 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.

§ 57

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 58

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

§ 59

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 99, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1984 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 60

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w paragrafie 78 ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

5.3. *Odrębna własność lokalu*

§ 61

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, spółdzielnia realizująca program inwestycyjny w zakresie budowy lub nabywania budynków zawiera pisemną umowę o budowę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
2. Umowa ta powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntu pod budowę,
 - 6) określenie terminu wpłaty wkładu budowlanego lub harmonogramu wnoszenia jego poszczególnych rat,
 - 7) określenie terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) określenie terminu zakończenia realizacji inwestycji oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie ukończenia budowy,
 - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 10) określenie terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.

§ 62

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 61, 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.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 63

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 61.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 61 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 61 pkt 1 i 6, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 64

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 61 albo nabywcy ekspektatywy własności, odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo także w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 61, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 65

Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia pozwalającej na zbycie nieruchomości.

§ 66

1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 1.

§ 67

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, zapisobiorcy i licytanta.

§ 68

Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 69

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 70

Przepisy od § 61 do § 69 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

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

6.1. Zasady ogólne

§ 71

Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych.

§ 72

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 71 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie – w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalanie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez radę nadzorczą, zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wybudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.

§ 73

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa odrębnej własności lokali, stanowi podstawę do określenia przez spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę zaliczek wymaganego wkładu.

§ 74

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład spółdzielnia zaciągnęła kredyt, członek ponosi wszelkie ryzyko związane z obsługą zadłużenia spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

6.2. *Wkłady budowlane*

§ 75

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

§ 76

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu określonej w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

6.3. *Rozliczenie w razie wygaśnięcia prawa do lokalu*

§ 77

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, 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 na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu, utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokal i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w części przypadającej na lokal a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 3 jest opróżnienie lokalu.

§ 78

1. Wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się nie wniesioną 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.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 79

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust.1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

7. Przekształcanie tytułów prawnych do lokali.

§ 80

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może żądać, by spółdzielnia zawarła z nim umowę przeniesienia własności jego lokalu.

§ 81

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ma prawo wystąpić z pisemnym żądaniem, by spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

7.1. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 82

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu. Wysokość i rodzaje spłat z tytułu określa usm.

§ 83

Wpłaty, o których mowa w § 82, wyliczone przez spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie nie przekraczającym 30 dni od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach przeniesienia własności lokalu.

§ 84

Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w § 82, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku nie stosuje się § 77 dotyczącego rozliczenia z tytułu wkładu

oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

§ 85

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

7.2. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.

§ 86

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu. Wysokość i rodzaje spłat z tego tytułu określa usm.

§ 87

Po śmierci członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 86 statutu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na ich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 88

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.

8. Gospodarka spółdzielni

8.1. Zasady ogólne

§ 89

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

§ 90

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć oznaczoną przez walne zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody rady nadzorczej.

§ 91

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez zarząd spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności spółdzielni zarząd udostępnia członkom na 21 dni przed terminem walnego zgromadzenia.

§ 92

1. Fundusze spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,

- 2) fundusz zasobowy.
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy,
2. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

§ 93

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 94

1. Nadwyżka bilansowa zasila fundusze statutowe spółdzielni.
2. Podział nadwyżki bilansowej pomiędzy funduszami każdorazowo określa uchwała walnego zgromadzenia.

§ 95

Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a następnie z innych funduszy statutowych.

§ 96

Kwoty roszczeń przedawnionych przeznacza się na fundusz zasobowy spółdzielni.

8.2. *Inwestycje mieszkaniowe*

§ 97

1. Podejmowanie przez spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych przez radę nadzorczą.
2. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała rada nadzorczą.

8.3. *Zarządzanie nieruchomościami*

§ 98

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie spółdzielni oraz tych nieruchomości, których obowiązek zarządzania wynika z usm.
2. Spółdzielnia w szczególności zarządza nieruchomościami:
 - 1) służącymi prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej i innej zabudowanej budynkami i innymi urządzeniami.
 - 2) zabudowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

§ 99

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją

i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z uwzględnieniem § 103 statutu.

3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z uwzględnieniem § 103 statutu.
5. Członkowie spółdzielni, którzy w ramach nowobudowanych lokali, oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani do uiszczania opłat o których mowa w ust 3 lub 4 od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji.
6. Koszty eksploatacji, o których mowa w ust.1-4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej, wywozu nieczystości oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy :
 - 1) członków spółdzielni,
 - 2) osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

§ 100

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 99, jest ustalana na podstawie:
 - 1) planu rzeczowo-finansowego,
 - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) regulaminu rozliczania kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody użytkowej.
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów.
3. Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody użytkowej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody użytkowej,
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

§ 101

Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 102

1. Opłaty, o których mowa w § 99 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 99 statutu co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. Od niewpłaconych w terminie należności spółdzielnia może naliczać odsetki w wysokości ustawowej.

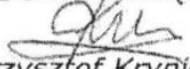
§ 103

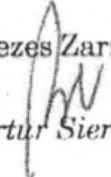
1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu
2. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa rada nadzorcza.

9. Postanowienia końcowe i przejściowe.**§ 104**

1. Do czasu zarejestrowania zmian statutu postanowienia dotychczasowego statutu pozostają w mocy.
2. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw dotychczas nabytych.
3. Niniejsze zmiany statutu zawarte w tekście jednolitym statutu zostały uchwalone w dniu 14.11.2022 r. i obowiązują od daty ich zarejestrowania przez sąd.

Niniejszy tekst jednolity statutu został przyjęty na posiedzeniu Zarządu w dniu 02.12.2022 r.

Członek Zarządu

Krzysztof Krynicki

Prezes Zarządu

Artur Sieradz