

**STATUT
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSOWA”
W Gdańsku**

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi: Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa OSOWA zwana dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym funduszu udziałowym, która prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.
3. Statutowe organy Spółdzielni winny być wybierane spośród członków reprezentujących wszystkie rodzaje budownictwa i dbać o interesy wszystkich członków Spółdzielni

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 1995 roku, Nr 54, poz. 288, z późn. zm.), ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, z późn. zm.), zwanych dalej „Ustawą” i innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.

§ 3

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Gdańsk.

§ 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:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r mienie jej członków,
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

§ 5

W celu realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) nabywa tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 2) buduje, rozbudowuje domy mieszkalne i lokale użytkowe,
- 3) prowadzi gospodarkę zasobami i infrastrukturą techniczną,
- 4) administruje powierzonymi nieruchomościami,
- 5) prowadzi działalność inwestycyjną,
- 6) organizuje samopomoc sąsiedzką i członkowską,
- 7) prowadzi działalność gospodarczą,
- 8) propaguje kulturę współżycia w domach i osiedlach oraz ochronę środowiska naturalnego.

§ 6

Spółdzielnia na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi i społecznymi oraz spółkami prawa handlowego może prowadzić inwestycje mieszkaniowe i towarzyszące.

Wpisowe i udziały

§ 7

1. Udział wynosi 100 zł, wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z późn. zm.).
2. Osoba ubiegająca się o prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu w ramach członkostwa w Spółdzielni obowiązania jest zadeklarować:
 - 1) osoba fizyczna - co najmniej jeden udział,
 - 2) osoba prawna co najmniej pięć udziałów.
3. Osoba ubiegająca się o prawo do lokalu użytkowego w ramach członkostwa w Spółdzielni obowiązania jest zadeklarować - co najmniej pięć udziałów.
4. Udziały są liczone wg pierwszego nabytego prawa. Przy nabyciu przez członka wielości praw udziały nie podlegają kumulacji.
5. Wpisowe i udziały członek jest obowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Nieopłacenie wpisowego lub udziału w tym terminie może spowodować wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
7. W razie ustania członkostwa zwrot udziałów następuje na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym ustaliło członkostwo. Roszczenie o zwrot udziału staje się wymagalne z upływem miesiąca od dnia zatwierdzenia bilansu przez walne zgromadzenie. Zwrot powinien być dokonany w ciągu 30 dni od zatwierdzenia bilansu, pod warunkiem, że udziały nie zostały przeznaczone na pokrycie strat.
8. Po śmierci członka Spółdzielnia wypłaca udziały osobie wskazanej w deklaracji lub odrębnym pisemnym oświadczeniu.

Członkowie, ich prawa i obowiązki

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.
2. Członkami Spółdzielni mogą być także oboje małżonkowie choćby spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje spółdzielnia.

§ 9

1. Do przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby fizycznej wymagane jest spełnienie jednego z poniższych warunków:
 - 1) zgromadzenie środków na wkład mieszkaniowy lub budowlany, albo zaliczki na wkład mieszkaniowy lub budowlany w wymaganej wysokości bądź finansowanie budowy realizowanego mieszkania,
 - 2) ubieganie się o członkostwo w związku z nabyciem ekspektatywy, spółdzielczego prawa do lokalu, wkładu budowlanego albo prawa odrębnej własności wraz z związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię,
 - 3) ubieganie się o członkostwo w związku z byciem małżonkiem członka Spółdzielni,
 - 4) ubieganie się o członkostwo w związku z zamianą prawa do lokalu,

- 5) oczekiwanie na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu.
- 6) otrzymanie wskutek śmierci współmałżonka prawa do lokalu przysługującego obojgu małżonkom,
- 7) otrzymanie prawa do lokalu po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa,
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni jeżeli oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu albo też nabyła ekspektatywę, spółdzielcze prawa do lokalu, wkładu budowlanego albo prawo odrębnej własności wraz z związanymi z nim uprawnieniami w drodze dziedziczenia, zapisu lub umowy, licytacji lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię.

§ 10

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona i podpisana pod rygorem nieważności oraz zawierać jego imię i nazwisko, miejsce zamieszkania, (jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jego nazwę i siedzibę) ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące rodzaju wkładów oraz formę zaspokojenia potrzeb wynikających z członkostwa. Osoba ubiegająca się o członkostwo może w deklaracji bądź w odrębnym piśmie wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jej śmierci wypłacić udziały. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
2. Przyjęcie w poczet członków Spółdzielni dokonuje Zarząd w formie Uchwały.
3. Fakt przyjęcia w poczet członków powinien być stwierdzony na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty Uchwały.
4. W wypadku zarządu jednoosobowego czynności sprawach wynikających ze stosunku członkostwa dokonywane przez Radę Nadzorczą.

§ 11

1. Nie można odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby spełniającej warunki określone w § 9.
2. Uchwała o przyjęciu w poczet członków powinna być podjęta najpóźniej w ciągu 30 dni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej.
3. O uchwale przyjmującej w poczet członków lub odmawiającej przyjęcia zawiadamia się zainteresowanego pisemnie w ciągu 14 dni od daty jej podjęcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia w poczet członków powinno zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o terminie i trybie odwoławczym.
4. Odwołanie wnosi się w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o Uchwale Zarządu odmawiającej przyjęcia do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu dwóch miesięcy od jego wniesienia i zawiadomić pisemnie odwołującego się o treści Uchwały w ciągu 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w sprawach członkowskich (§ 10 pkt 4) może zostać złożone do Walnego Zgromadzenia odwołanie w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o treści uchwały. Postanowienia pkt 3 stosuje się odpowiednio.

§ 12

Zarząd prowadzi rejestr członków Spółdzielni, w którym zawarte są następujące dane:

- 1) imię i nazwisko lub firma członka,
- 2) miejsce zamieszkania lub siedziba i adres do korespondencji,
- 3) ilość, wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów oraz rodzaj przysługującego prawa do lokalu,
- 4) datę przyjęcia w poczet członków,
- 5) datę wypowiedzenia członkostwa,
- 6) datę ustania członkostwa oraz przyczyny ustania,
- 7) wysokość i daty wpłat wkładów budowlanych.

§ 13

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- 2) prawo do zgłaszania wniosków do Spółdzielni związanych z jej działalnością,
- 3) prawo do udziału z głosem decydującym w zebraniu Walnego Zgromadzenia oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
- 4) prawo do otrzymania informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
- 5) prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów, kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie,
- 6) prawo do żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
- 7) prawo do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności,
- 8) prawo do zaskarżenia do sadu uchwał organów Spółdzielni z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, dobrymi obyczajami, godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie jej członka,
- 9) prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od Uchwał i w sprawach między członkiem a Spółdzielnią w sposób i w terminach określonych w Statucie,
- 10) prawo do mieszkania, domu jednorodzinnego lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w trybie określonym w Statucie,
- 11) inne prawa wpływające wprost z ustawy, Statutu lub regulaminów wydanych na podstawie Statutu.

§ 14

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 2) terminowo wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 3) wносить terminowo wkład mieszkaniowy lub budowlany bądź raty na wkłady zgodnie z harmonogramem, chyba że ubiega się o członkostwo jako małżonek członka,
- 4) terminowo uiszczać wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 5) uczestniczyć w pokrywaniu strat do wysokości udziałów,
- 6) do naprawy szkody w mieniu Spółdzielni powstałej z jego winy, do wysokości szkody,
- 7) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal celem dokonania napraw, remontów i konserwacji obciążających Spółdzielnię oraz kontroli urządzeń pomiarowych,
- 8) dokonywać bieżących napraw i konserwacji urządzeń we wnętrzu lokalu obciążających członka,
- 9) wносить inne opłaty zgodnie ze Statutem i uchwałami obowiązującymi w Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami §76 i §77 Statutu,
- 10) przestrzegać porządku domowego.

2. Członek dla którego Spółdzielnia buduje dom jednorodzinny lub mieszkanie celem przeniesienia własności na członka jak również lokal użytkowy lub garaż obowiązany jest przejąć zobowiązania wynikające z przeniesienia własności w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie.

3. Do obowiązków członka należą również obowiązki wpływające wprost z Ustawy, Statutu oraz regulaminów wydanych na podstawie Statutu.

Ustanie członkostwa

§ 15

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia członka,
- 2) wykluczenia członka,
- 3) wykreślenia członka,
- 4) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej jej ustania.

§ 16

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 17

Członek może być wykluczony gdy dalsze jego pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami Statutu lub zasadami współzycia społecznego, w szczególności gdy:

- 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
- 2) uporczywie narusza postanowienia Statutu, regulaminów i innych organów Spółdzielni,
- 3) uporczywie uchyla się od wnoszenia opłat i wykonywania innych zobowiązań wobec Spółdzielni,
- 4) rażąco i uporczywie narusza porządek domowy i zakłóca spokój mieszkańców,
- 5) nie wnosi terminowo, zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni, wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

§ 18

1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych, może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:

- nie wpłacił w terminie wpisowego lub udziału,
- utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi,
- zbył prawo do lokalu (lub ekspektatywę) i, jeżeli było to jego jedyne prawo do lokalu, nie zrezygnował z członkostwa,
- utracił prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni,
- utracił prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

3. Wykreślenie następuje też po przekształceniu spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, budowanego w celu przeniesienia własności na rzecz członków w prawo odrębnej własności i zaprzestaniu zarządzania lokalem przez Spółdzielnię.

§ 19

1. Decyzję o wykluczeniu lub wykreśleniu członka z rejestru dokonuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza. Decyzja o wykluczeniu powinna być poprzedzona wysłuchaniem zainteresowanego członka.

2. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierowała się Rada uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Członek spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie określonym w statucie, albo
- 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepisy art. 42 Prawa spółdzielczego stosuje się odpowiednio.

3. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

4. W wypadku wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się

postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały rady do walnego zgromadzenia;
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do walnego zgromadzenia odwołania od uchwały rady nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady;
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia;
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia.

§ 20

1. Członka zmarłego wykreśla się z rejestru członków w Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć,
2. Członka będącego osobą prawną wykreśla się ze skutkiem od dnia jej utraty osobowości prawnej.

Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 21

1. Wszystkie uchwały podjęte w sprawach między członkiem a Spółdzielnią podlegają postępowaniu wewnątrzspółdzielczemu.
2. Tryb postępowania określony w przepisie poprzedzającym stosuje się także do podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały leżącej w kompetencji Zarządu Spółdzielni.
3. Termin do wniesienia odwołania od uchwały Zarządu do Rady Nadzorczej lub od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji do Walnego Zgromadzenia wynosi 30 dni od daty doręczenia uchwały z uzasadnieniem lub odpowiednio zawiadomienia członka o treści uchwały, w przypadku podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały leżącej w kompetencjach Zarządu od dnia jej podjęcia.
4. Uchwała podjęta przez jakikolwiek organ Spółdzielni w sprawie należącej do kompetencji organu nadrzędnego, jest bezwzględnie nieważna.

§ 22

1. Wszystkie wnioski kierowane do Zarządu Spółdzielni, powinny być rozpatrzone w ciągu miesiąca a sprawy wymagające odrębnego postępowania wyjaśniającego w ciągu dwóch miesięcy - za stosownym powiadomieniem. Uchwałę Zarządu doręcza się zainteresowanemu na piśmie. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o przysługującym prawie do złożenia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Jeśli członek we wskazanym terminie nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
2. Rozpatrując odwołanie Rada Nadzorcza może zaskarżoną uchwałę:
 - utrzymać w mocy,
 - uchylić w części lub całości,
 - zmienić.
3. Uchwała Rady Nadzorczej powinna być podjęta w ciągu dwóch miesięcy od dnia wniesienia odwołania. Odpis uchwały wraz z uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.

§ 23

1. Uchwały Rady Nadzorczej podjęte w pierwszej instancji w sprawach należących do jej kompetencji podlegają zaskarżeniu do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia ich doręczenia. Odpis uchwały należy dostarczyć wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o trybie odwoławczym i skutkach zaniechania. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.

Jeżeli członek w terminie 30 dni od otrzymania odpisu uchwały nie złoży odwołania uchwała Rady staje się ostateczna.

2. Walne Zgromadzenie może zaskarżoną uchwałę Rady Nadzorczej:

- utrzymać w mocy,
- uchylić w części lub całości albo uznać ją za nieważną,
- zmienić.

3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się zainteresowanemu w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.

4. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

5. 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.

§ 24

Organ odwoławczy może rozpatrywać odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekroczyło sześciu miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 25

1. Doręczeń w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym dokonuje się za pośrednictwem poczty lub pracowników Spółdzielni za poświadczeniem zwrotnym odbioru - na adres członka. Korespondencja zwrócona na skutek nieodebrania przez członka, zmiany miejsca zamieszkania lub siedziby bez powiadomienia spółdzielni lub odmowy jej przyjęcia, ma moc doręczenia.

2. Członek Spółdzielni nieobecny przez okres dłuższy niż miesiąc, zobowiązany jest ustanowić pełnomocnika do spraw ze Spółdzielnią i powiadomić o tym Spółdzielnię podając adres pełnomocnika. Jeżeli członek nie spełni powyższego obowiązku, uważa się za doręczone przesyłki przesłane na jego adres pomimo jego nieobecności.

Organy Spółdzielni

§ 26

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

2. Wybory do organów wybieralnych Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym przez organ, który go wybrał. Odwołanie musi być pisemnie uzasadnione i musi być uwzględnione w porządku zebrania organu, o którym członkowie zostali powiadomieni zgodnie z postanowieniami Statutu.

3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali więcej niż 50 % oddanych głosów. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci wybrani w I turze wyborów oraz kandydaci, którzy w II turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Jeżeli w wyniku wyborów dwóch lub więcej kandydatów uzyska równą liczbę głosów i spowoduje to przekroczenie liczby mandatów w danym organie, zarządza się dodatkowe wybory, w których biorą udział jedynie ww. kandydaci.

5. 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.

6. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy, określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Walne Zgromadzenie

§ 27

1. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 28

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności statutowej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzenie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości i zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpienia z nich,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej, podjętych w pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu oraz jego obowiązującej wykładni,
- 11) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad zwrotu kosztów związanych z udziałem członków w pracach Rady Nadzorczej,
- 12) ustalanie liczebności Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia ze związku oraz upoważnianie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 14) wybór delegatów na zjazd związku jeśli Spółdzielnia jest zrzeszona.

§ 29

1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) rady nadzorczej;
 - 2) 1/10 nie mniej niż 3 członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.
5. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 30

O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami. Pisma wysłane na adres wskazany przez członka uważa się za doręczone.

§ 31

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

2. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Uchwała w sprawie zbycia nieruchomości, zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej podejmowana jest zwykłą większością głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniu uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej, członków Zarządu. Na żądanie 1/5 liczby obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia.

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§ 32

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni i wszystkie jej organy.

2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu, dobrymi obyczajami, godzącą w interesy członków Spółdzielni lub mającą na celu pokrzywdzenie członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć Zarząd zgodnie z art. 42 ust 3 i 4 ustawy Prawo spółdzielcze.

§ 33

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony przez Radę Nadzorczą członek Rady Nadzorczej.

2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie, Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium.

3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 34

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, Krajowej Rady Spółdzielczej oraz związku rewizyjnego (jeśli Spółdzielnia jest zrzeszona).

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rada Nadzorcza

§ 35

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

2. Uchwały Rady Nadzorczej są ważne, jeżeli zostały podjęte w obecności co najmniej połowy jej członków w tym Przewodniczącego lub jego Zastępcy.
3. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane.

§ 36

1. Rada Nadzorcza składa się z 3-7 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni w proporcji 1 osoba na 60 członków.
2. Członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że przysługuje im wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady i wysokość wynagrodzenia za udział w posiedzeniach członków Rady Nadzorczej, członków Prezydium Rady oraz stałej komisji określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 37

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Członkami Rady Nadzorczej nie mogą być pracownicy Spółdzielni, osoby, które zawarły ze Spółdzielnią umowy z zakresu prawa cywilnego, gospodarczego i handlowego oraz byli pracownicy Spółdzielni, z którymi rozwiązano umowy o pracę z przyczyn przez nich zawnionych w okresie ostatnich 10 lat.

§ 38

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada Została Wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru,
 - zrzeczenia się mandatu,
 - ustania członkostwa w Spółdzielni.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.

§ 39

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat wchodzi do końca kadencji kandydat na członka Rady, który uzyskał w wyborach największą liczbę głosów. W wypadku braku kandydatów należy zwołać Walne Zgromadzenie w celu wyborów uzupełniających stan Rady do końca kadencji.

§ 40

1. Do zakresu działania Rady należy:
 - 1) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,
 - przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwienia przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 3) wybór i odwołanie członków Zarządu, w tym prezesa oraz nawiązywanie i rozwiązywanie stosunku pracy z członkami Zarządu zatrudnionymi na podstawie umowy o pracę,
 - 4) zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni i rocznego limitu funduszu płac,
 - 5) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki

kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

7) uchwalenie regulaminu pracy Zarządu, zasad i wysokości wynagradzania Zarządu,
8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkami Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy tych czynnościach (do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych),

9) uchwalenie regulaminu używania lokali i porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców,

10) uchwalenie zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie z ustawą i Statutem i wysokości opłat za używanie lokali,

11) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,

12) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków,

13) uchwalenie regulaminu budowy, wnoszenia wkładu, przydziału i używania lokali,

14) uchwalenie regulaminu przyjmowania w poczet członków, przydziału i zamiany lokali oraz przydziału domów i przenoszenia prawa ich własności na rzecz członków,

15) uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,

16) uchwalanie regulaminów funduszy stosownie do postanowień Statutu,

17) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu,

18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji, zasad ustalania wysokości wkładów, zasad rozliczania kosztów modernizacji zasobów oraz ustalania sposobu ich finansowania przez członków w formie wkładów,

19) określenie w ramach uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie największej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w związku z realizacją zadań inwestycyjnych,

20) wyrażanie zgody na zaciąganie przez Spółdzielnię kredytów bankowych i pożyczek oraz na udzielanie przez Spółdzielnię pożyczek i poręczeń,

21) rozpatrywanie odwołań członków od decyzji Zarządu w sprawach majątkowych,

22) wybór biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni,

23) uchwalanie planów gospodarczych i finansowych,

24) uchwalanie zasad rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami, w tym kosztów ogólnych Spółdzielni,

25) uchwalanie regulaminów we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji innych organów, potrzebnych do funkcjonowania Spółdzielni oraz wytycznych dla pracy Zarządu,

26) Rozpatrywanie wniosków Zarządu i członków Spółdzielni związanych z jej działalnością zgłoszonych do Rady Nadzorczej.

2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 41

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej osiem razy w roku.

2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje w siedzibie Zarządu Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia wyboru ostatni spośród wybranych członków Rady.

3. W przypadku niemożności zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej w trybie określonym w ust. 2, posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków po upływie terminu określonego w ust. 2, a w razie niedotrzymania tego terminu – przez Zarząd w terminie 10 dni po upływie czwartego tygodnia od wyboru ostatniego członka Rady.

4. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 10 dni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 42

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.

2. Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej jest koordynowanie działalności Rady i komisji oraz wykonywanie czynności zleconych przez Radę Nadzorczą.

§ 43

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

§ 44

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i komisjach mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

§ 45

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

Zarząd

§ 46

1. Zarząd składa się z 1-3 członków wybranych przez Radę Nadzorczą.
2. Rada może w każdej chwili odwołać członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Osoby wchodzące w skład Zarządu lub prezes Zarządu powinny posiadać odpowiednie kwalifikacje zawodowe i etyczne oraz znajomość problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
4. Wybór i odwołanie członka Zarządu następuje w drodze uchwały podjętej zwykłą większością głosów.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni, Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje, stosunek pracy na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
6. Samo odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
7. Umowy o pracę nie zawiera się ze społecznym członkiem Zarządu.

§ 47

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie decyzji we wszystkich sprawach niezastrzeżonych w Ustawie i Statucie dla innych organów Spółdzielni. Uchwały wymagane są w sprawach:
 - podejmowania decyzji w sprawach członkowskich i przydziału lokali,
 - zabezpieczenia majątku Spółdzielni,
 - sporządzania rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładania ich Radzie i Walnemu Zgromadzeniu,
 - udzielania pełnomocnictw,
 - wprowadzania zmian wysokości składników opłat za używanie lokali zgodnie ze szczegółowymi zasadami rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem oraz zasadami rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami stosownie do przepisów ustawy i postanowień Statutu.
 - określenia przedmiotu odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą i Statutem.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 48

W wypadku, gdy powołano Zarząd wieloosobowy to pracuje on kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. Do ważności uchwał konieczna jest obecność prezesa Spółdzielni lub osoby go zastępującej zgodnie z Regulaminem Zarządu. W okresach między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

§ 49

1. W wypadku, gdy powołano Zarząd wieloosobowy oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona - pełnomocnik Zarządu. W wypadku powołania zarządu jednoosobowego spółdzielnię reprezentuje prezes samodzielnie lub dwaj pełnomocnicy.
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 skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 50

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością statutową Spółdzielni lub jej wyodrębnioną organizacyjnie i gospodarczo jednostką, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
2. Szczegółowy zakres działania Zarządu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Wkłady

§ 51

Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. W wypadku modernizacji budynku członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy.

§ 52

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie 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 uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkład budowlany może być wniesiony w całości lub w części – zaliczka na wkład budowlany i rat wpłaconych po objęciu lokalu mieszkalnego na podstawie decyzji Spółdzielni.

§ 53

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, zaliczki na wkład mieszkaniowy lub budowlany, sposób ich wnoszenia, zasady wpłat rat oraz zasady waloryzacji wkładów określa Zarząd Spółdzielni kierując się zasadami ustalonymi przez Radę Nadzorczą.
2. Wkład budowlany lub mieszkaniowy bądź zaliczki na te wkłady (zależnie od rodzaju prawa i zasad wnoszenia wkładu) członek obowiązany jest wnieść do Spółdzielni zgodnie z umową pod rygorem rozwiązania umowy.

§ 54

W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny, zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli prawo do lokalu objęte jest małżeńską wspólnotą

ustawową również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych lub wstępnych małżonka.

§ 55

1. Koszty budowy lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, lokali użytkowych i garaży oraz wkłady na te prawa ustala się etapowo:

- wstępnie – przed rozpoczęciem inwestycji w oparciu o planowany koszt budowy wynikający z planowanych kosztów inwestycji,

- ostatecznie – po końcowym odbiorze oraz ostatecznym rozliczeniu nakładów finansowych na daną inwestycję ze wszystkimi uczestnikami procesu inwestycyjnego.

Realizacja inwestycji finansowana jest w całości z wkładów budowlanych członków, które mogą być wnoszone:

- jednorazowo przed rozpoczęciem budowy i uzupełniane według rozliczeń przejściowych aż do rozliczenia ostatecznego, stosownie do uchwał obowiązujących w Spółdzielni,

- w formie kolejnych rat uiszczanych według rozliczeń przejściowych aż do rozliczenia ostatecznego, stosownie do uchwał obowiązujących w Spółdzielni.

2. Wysokość wkładów, formy ich wnoszenia a także wysokość wpłat (jednorazowych zaliczek i rat) na wkłady i terminy płatności ustala Zarząd zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą.

Tytuły prawne do lokali

§ 56

Członkowi Spółdzielni przysługiwać może:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, garażu,
- odrębna własność lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, garażu, lokalu o innym przeznaczeniu,

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 57

1. 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. 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.

7. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

8. 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 prawo do tego lokalu.

9. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale.

10. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w

sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat za korzystanie z lokalu za okres za 6 miesięcy.

11. W wypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 10, wobec jednego albo obojga małżonków.

12. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy – Prawo spółdzielcze o uchwale o wykluczeniu członka ze spółdzielni.

13. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w spółdzielni.

14. 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.

15. 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.

16. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności 15-letnią 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.

17. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 15, jest opróżnienie lokalu.

18. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w art. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.

19. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14 ww. ustawy, roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

20. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 18 i 19, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym

członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

21. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z ust 15 i 16.

§ 58

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) inne postanowienia określone w statucie.

2. Członek, o którym mowa w ust. 1, 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 jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) lokalu użytkowego

§ 59

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.

2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 60

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

bezw warunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 61

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

§ 62

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu dokona zbycia prawa, a jeden z nabywców złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy. Nabywca może, w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.

2. W wypadku ustania członkostwa jednego ze współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu albo obojga małżonków, § 59 ust 1 i 2 stosuje się odpowiednio.

3. W wypadku wykluczenia lub wykreślenia członka termin 6 miesięcy, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym uchwała o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

§ 63

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

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

§ 64

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. W razie odmowy przyjęcia nabywcy w poczet członków Spółdzielni przysługuje mu roszczenie o zwrot złożonej rękoi.

§ 65

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

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 66

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 17ieniesioną przez osobę, której przysługiwało

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

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

4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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.

§ 67

Uregulowania dotyczące spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do spółdzielczych praw do domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, chyba że statut lub ustawa zawierają uregulowania odmienne.

§ 68

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 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.

Odrębna własność lokalu

§ 69

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 5) inne postanowienia określone w statucie.

2. Członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, 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.

§ 70

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 69 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.

§ 71

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. 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 o budowę lokalu, 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.

§ 72

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 3 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
2. 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.

§ 73

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. 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.

Prawo do domów jednorodzinnych i lokali w domach budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków

§ 74

Do istniejących w dniu wejścia w życie praw do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na członków odpowiednio stosuje się uregulowania dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz uregulowania poniższe.

§ 75

1. Spółdzielnia buduje domy jednorodzinne i inne domy w celu przeniesienia na członka własności tych domów i lokali po wybudowaniu. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni mają zastosowanie zasady:
 - 1) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego 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 domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu,
 - 2) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego

- przysługiwało wspólnie, przepis pkt 1 stosuje się odpowiednio,
- 3) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejściu zobowiązań spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
 - 4) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysługuje im obojgu,
 - 5) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

Oplaty należne Spółdzielni i zarządzanie nieruchomościami

§ 76

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 77 statutu.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty za korzystanie z lokalu.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem § 77 statutu,
6. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
7. Za opłaty, o których mowa wyżej, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
9. 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.

§ 77

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.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją, utrzymaniem i zarządzaniem, a nadwyżka na cele określone w ust 2.

§ 78

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 76, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 79

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.
3. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
4. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku zobowiązane są na żądanie i koszt spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.

§ 80

1. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali
3. Jeżeli kredyt zaciągany przez spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami spółdzielni lub członkowie spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez

ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.

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

Gospodarka Spółdzielni

§ 81

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz remontowy.

Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej

3. 1) Fundusze są tworzone ze źródeł określonych w ustawie lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
- 2) fundusze mogą być zasilane odpisami z podziału nadwyżki bilansowej.

§ 82

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów.

2. Straty bilansowe pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.

Postanowienia końcowe

§ 83

1. Postanowienia niniejszego statutu nie naruszają praw wcześniej nabytych.

2. Do czasu uchwalenia nowych regulaminów przewidzianych w statucie postanowienia dotychczasowych regulaminów i uchwał pozostają w mocy. W razie sprzeczności między nimi a przepisami ustawy lub statutu stosuje się przepisy ustawy lub postanowienia Statutu.

§ 84

1. Zmiany Statutu Spółdzielni mogą być dokonane uchwałą Walnego Zgromadzenia, podjętą większością 2/3 głosów.

2. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszym statutem Spółdzielni mają zastosowanie odpowiednie przepisy ustaw.

§ 85

Niniejszy Statut został uchwalony w dniu 31 marca 2009r Uchwałą nr 1/2009 i wejdzie w życie po zarejestrowaniu go przez Sąd.

Zmiana w Statucie w § 18 została wprowadzona Uchwałą nr 12/2010 Walnego Zgromadzenia LWSM „OSOWA” w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2010r .