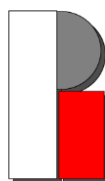


(tekst ujednolicony, uwzględniający zmiany
wprowadzone uchwałą WZCZ 13/2026)

S t a t u t
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ” w Łodzi



SPIS TREŚCI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....	4
1. Członkostwo w Spółdzielni	4
2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków	5
3. Ustanie członkostwa	6
4. Prawa i obowiązki członków	6
A. Wpisowe i udziały	8
B. Wkład mieszkaniowy i budowlany	8
1) Wkład mieszkaniowy	8
2) Wkład budowlany przy odrębnej własności lokalu	9
3) Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu.....	10
C. Tytuły prawne do lokali.....	10
1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	10
1.1) Obowiązki małżonków w przypadku:.....	12
a) rozwodu.....	12
b) śmierci współmałżonka	12
1.2) Wygaśnięcie prawa do lokalu	12
2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	13
2.1) Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	14
3) Prawo odrębnej własności lokalu.....	14
4) Najem lokali.....	17
D. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali	18
1) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	18
2) Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu	18
3) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego	20
4) Przekształcenie najmu lokali.....	20
E. Opłaty za używanie lokali	21
F. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali	23
G. Zamiana lokali	24
III. ORGANY SPÓŁDZIELNI	24
A. Walne Zgromadzenie.....	25
1) Postanowienia Ogólne.....	25
2) Wybory do Rady Nadzorczej	28
B. Rada Nadzorcza.....	29
C. Zarząd	32
D. Przepisy wspólne dla Rady i Zarządu.....	33
IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	33
V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I KULTURALNA	35
VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	36

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Retkinia-Północ”, zwana jest dalej Spółdzielnią.

§2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Łódź.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§3

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

§4

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) prowadzenie działalności inwestycyjnej,
 - 2) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali znajdujących się w tych budynkach,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

§5

Dla realizacji zadań określonych w §4 Spółdzielnia prowadzi:

- 1) działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego i użytkowego,
- 2) zarząd nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości,
- 3) działalność społeczną i kulturalną.

§6

1. Spółdzielnia dla bezpośredniej realizacji celu, o którym mowa w §3 może w szczególności:
 - 1) nabywać potrzebne jej nieruchomości na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 2) prowadzić wykonawstwo własne,
 - 3) prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w niniejszym statucie.

2. Spółdzielnia może w tym celu współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społecznymi lub gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych, spółki prawa handlowego i spółki cywilne.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej i utworzenia lub przystąpieniu do innych organizacji spółdzielczych i gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

1. Członkostwo w Spółdzielni

§7

1. Członkiem Spółdzielni:
 - 1) jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
 - 2) 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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Ust 1 pkt 1) oraz ust. 1 pkt 3) niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącym, o których mowa w art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd, lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, osoby, o których mowa w zd. 1, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.
5. 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, z zastrzeżeniem ust. 1-4 niniejszego paragrafu.

§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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
2. Członkostwo właścicieli lokali powstaje na podstawie przyjęcia uchwałą Zarządu.

§9

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), nr PESEL, wysokość wniesionych wkładów ze wskazaniem czy jest to wkład mieszkaniowyczy budowlany, zmiany tych danych, datę nabycia członkostwa oraz datę utraty członkostwa lub jego ustania.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

2. Tryb i zasady powstania członkostwa w Spółdzielni oraz przyjęcia w poczet członków

§10

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej.
2. Deklaracja powinna być złożona, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
3. Deklaracja powinna być podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo, zawierać jej imię i nazwisko, nr PESEL i miejsce zamieszkania, a jeżeli ubiegającym się jest osoba prawna – jej nazwę i siedzibę, NIP, adres lokalu oraz stwierdzenie jaki typ lokalu: (mieszkalny czy użytkowy), adres korespondencyjny, dane kontaktowe: nr telefonu, e-mail.
4. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych lub osobę o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
5. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji członkowskiej podpisem dwóch członków Zarządu Spółdzielni lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych, z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
6. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd Spółdzielni powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od daty podjęcia uchwały.

3. Ustanie członkostwa

§11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek okoliczności wskazanych w art. 3 ust. 6-7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ponadto członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku:
 - a) wystąpienia członka będącego właścicielem lokalu za wypowiedzeniem,
 - b) śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania.

§12

1. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego, następującego po dniu, w którym oświadczenie o wypowiedzeniu dotarło do Spółdzielni. 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.

§13

Skreśla się z rejestru członków:

- 1) członka zmarłego – ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć;
- 2) osobę prawną będącą członkiem – ze skutkiem od dnia ustania osobowości prawnej.

4. Prawa i obowiązki członków

§14

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

§15

(skreślony)

§16

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:
 - 1) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z jej działalnością oraz żądania ich rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni,
 - 3) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw zgodnie z §107 ust. 6 i 7 statutu,
 - 4) otrzymania odpisu statutu i wydanych na jego podstawie regulaminów oraz kopii uchwał i protokołów organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 2,
 - 5) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działania,
 - 6) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad

Walnego Zgromadzenia,

- 7) zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub postanowieniami statutu,
 - 8) korzystania ze świadczeń Spółdzielni w zakresie jej działalności statutowej,
 - 9) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich wspólnych pomieszczeń, terenów, urządzeń i usług Spółdzielni na zasadach określonych w regulaminach uchwalanych przez organy Spółdzielni,
 - 10) żądania zawarcia, na warunkach określonych statutem, umowy:
 - a) o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze prawo własnościowe lub lokatorskie,
 - b) przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 11) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 12) korzystania z innych praw określonych w statucie i ustawach.
2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie 7 dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.
3. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wskazanych w ust. 1 pkt 4 niniejszego paragrafu, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni, który zapoznał się z dokumentami wskazanymi w ust. 1 pkt 4 obowiązany jest do zachowania w poufności pozyskanych informacji i dokumentów.

§17

Członek jest obowiązany:

- 1) przestrzegać przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nim regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni,
- 2) uczestniczyć w realizacji zadań statutowych Spółdzielni oraz współpracować nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
- 3) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
- 4) uiszczać terminowo opłaty ustalone zgodnie z przepisami ustawy lub statutu, związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni oraz o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 6) zezwolić niezwłocznie na wstęp do lokalu na żądanie Spółdzielni, jeżeli jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia lokalu, budynku lub jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje,
- 7) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu, odczytu urządzeń pomiarowych oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, pod rygorem utraty ewentualnych roszczeń w stosunku do Spółdzielni,
- 8) niezwłocznie zawiadomić Zarząd na piśmie o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej i wniosku o zawarcie umowy o lokal oraz o każdej zmianie swego adresu zamieszkania (do korespondencji) pod rygorem pozostawienia w aktach Spółdzielni pism skierowanych do członka ze skutkiem doręczenia,
- 9) niezwłocznie zawiadomić Zarząd na piśmie o ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub

unieważnienia małżeństwa, a także śmierci małżonka, jeżeli prawo do lokalu przysługiwało obojgu małżonkom,

- 10) niezwłocznie zawiadomić Zarząd na piśmie o zbyciu lub nabyciu własnościowych praw do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni i doręczenia Spółdzielni umowy lub orzeczenia sądu,
- 11) niezwłocznie zawiadomić Zarząd o zmianach ilości osób zamieszkujących lokal,
- 12) utrzymywać swój lokal i części wspólne nieruchomości w należytym stanie,
- 13) korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich przez innych,
- 14) korzystać z użytkowanego lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem,
- 15) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do tego lokalu (przydziale),
- 16) wykonywać inne obowiązki określone w ustawie lub statucie.

§18

(skreślony)

A. Wpisowe i udziały

§19

(skreślony)

B. Wkład mieszkaniowy i budowlany

1) Wkład mieszkaniowy

§20

Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§21

Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali 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 nie później niż w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania.

§22

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do 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 na poczet wymaganego wkładu.

§23

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§24

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu poprzedniej umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jej lokal.

§25

Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w art. 11 ust. 2⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

2) Wkład budowlany przy odrębnej własności lokalu

§26

(skreślony)

§27

Ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) i rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych poszczególnych lokali 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 nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienia wkładu budowlanego wygasa.

§28

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których ma być ustanowiona odrębna własność lokali, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokali zawieranych z osobami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez osobę zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§29

Wnoszenie wkładu budowlanego przez osobę może być rozłożone na raty. Wysokość i terminy wnoszenia rat określa Zarząd.

§30

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§31

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jej lokal.

§32

(skreślony)

§33

(skreślony)

3) Rozliczenia w razie wygaśnięcia prawa do lokalu

§34

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia rozlicza wartość rynkową tego lokalu zgodnie z art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§35

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia, z zastrzeżeniem ust. 3, wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu, jednakże przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje po zawarciu aktu notarialnego
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu oraz innych należności przysługujących Spółdzielni (m. in. koszt ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego), 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.

C. Tytuły prawne do lokali

1) Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§36

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest to prawo, lokal mieszkalny do używania przez czas nieoznaczony, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, statucie oraz regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego powstaje z datą zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w ust. 1. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
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. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z członkiem inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
9. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§37

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nowo realizowanym budynku 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) dane dotyczące wielkości lokalu, pomieszczeń przynależnych, termin oddania/odbioru lokalu, termin i wysokość wpłat na wkład mieszkaniowy,
 - 5) warunki rozwiązywania umowy o budowę lokalu,
 - 6) inne postanowienia określone przez strony.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zgodnie z postanowieniami §20 statutu.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§38

1. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji powstanie różnica pomiędzy

wartością wstępnie a ostatecznie ustalonego wkładu mieszkaniowego, uprawnionym lub zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania rozliczenia przysługuje tytuł prawny do lokalu lub z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę lokalu.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w §37 ust. 1 statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony w umowie postanowią inaczej.

§39

(skreślony)

1.1) Obowiązki małżonków w przypadku:

a) rozvodu

§40

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. 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 §90 ust 1 statutu.

b) śmierci współmałżonka

§41

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.

1.2) Wygaśnięcie prawa do lokalu

§42

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach określonych w ustawie.
2. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§43

(skreślony)

§44
(skreślony)

§45
(skreślony)

§46
(skreślony)

2) Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

§47

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§48

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§49

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.
3. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis z tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§50

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 miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest dopisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§51

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, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

2.1) Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§52

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w §90 ust. 1-2 i §98 statutu, 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. §49 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§53

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 uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w §35 ust. 3 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§54

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu

3) Prawo odrębnej własności lokalu

§55

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz dysponowania lokalem, w szczególności do zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania a także do korzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

§56

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w nowo realizowanym budynku 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 osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do

- pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie tytułu prawnego Spółdzielni do nieruchomości gruntowej pod budynkiem,
 - 6) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego i terminu jego wpłaty,
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) termin 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,
 - 9) warunki rozwiązania umowy o budowę lokalu,
 - 10) inne postanowienia określone uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1.

§57

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§58

1. Z chwilą zawarcia umowy o budowę lokalu, powstaje ekspektatywa własności.
2. Ekspektatywa własności jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jegoczęść.
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§59

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali warunków umowy określonych w §56 ust. 1 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.

§60

Zasady wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych określone postanowieniami statutu, stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu, z tym że członek jest obowiązany wnieść pełny wkład przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§61

(skreślony)

§62

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w §56 ust. 1 statutu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w §56 ust. 1 statutu, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§63

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

§64

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, zapisobiorcy i licytanta.

§65

Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§66

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 budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§67

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach

położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w ust. 3:
 - 1) ustaje członkostwo właścicieli lokali. Z tą chwilą właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy, w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w §135 ust. 1 pkt 2 statutu, według stanu na dzień ustania członkostwa.
 - 2) Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Przepis ust. 5 pkt 1) stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
7. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§68

Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach Spółdzielni.

§69

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem.

§70

Przepisy §55 – 69 stosuje się odpowiednio do lokali o innym przeznaczeniu.

4) Najem lokali

§71

(skreślony)

§72

(skreślony)

§73

(skreślony)

§74

(skreślony)

D. Przekształcenia tytułów prawnych do lokali

1) Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§75

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może nastąpić po uregulowaniu stanu prawnego lokalu.

§76

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową lokalu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §90 ust. 1 statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni, na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§77

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §76 ust. 1 statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się §34 ust. 1 statutu, 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.

§78

(skreślony)

2) Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu

§79

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
- 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w §90 ust. 1.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§80

Spłat, o których mowa w §79 ust. 1 statutu, wyliczonych przez Spółdzielnię, członek obowiązany jest dokonać w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, w tym garażu.

§81

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §79 ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§82

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§83

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w prawo odrębnej własności lokalu, księgowieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust.2 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§84

(skreślony)

3) Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego

§85

1. Na pisemne żądanie członka albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział, o którym mowa w ust. 2, we współwłasności garażu po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w §79 ust 1.
2. Ułamkowy udział we współwłasności garażu obliczany jest wg wzoru:

$$U_{ul} = \frac{(P_g \times \frac{P_{mp} + P_p}{\Sigma P_{mp} + \Sigma P_p})}{P_g}$$

gdzie:

U_{ul} – oznacza ułamkowy udział we współwłasności

P_g – oznacza powierzchnię całkowitą garażu wyrażoną liczbą całkowitą

P_{mp} – oznacza powierzchnię miejsca postojowego lub pomieszczenia o innym przeznaczeniu wyrażoną liczbą całkowitą

P_p – oznacza powierzchnię przynależną miejsca postojowego lub pomieszczenia o innym przeznaczeniu wyrażoną liczbą całkowitą.

§86

Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w §85 ust. 1 pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby.

§87

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

4) Przekształcenie najmu lokali

§88

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§89

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w §88 ust. 1, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

E. Opłaty za używanie lokali

§90

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 §99.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3 niniejszego paragrafu.
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 §99.
6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§91

1. Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni dzielą się na:
 - koszty zależne od Spółdzielni tj. koszty eksploatacji i koszty stanowiące odpisy na fundusz remontowy
 - koszty niezależne od Spółdzielni, w tym koszty dostawy mediów.

2. Szczegółowe przyporządkowanie rodzajów kosztów i jednostki ich rozliczeń określa regulamin rozliczeń GZM-u ustalany przez Radę Nadzorczą.

§92

W przypadku konieczności obciążenia osób posiadających tytuł prawny do lokalu dodatkowymi opłatami z przyczyn od Spółdzielni niezależnych, wysokość tych opłat oraz sposób ich ustalania określi uchwała Rady Nadzorczej.

§93

1. Różnica między kosztami i przychodami z opłat gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
3. Postanowienia §136 statutu stosuje się odpowiednio.

§94

Opłaty, o których mowa w §90 statutu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.

§95

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, podatków Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §90, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w §90 co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§96

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem oddania członkowi do dyspozycji lokalu.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd na motywowany wniosek może odstąpić od naliczania odsetek.
3. Członek lub właściciel lokalu nie będący członkiem nie może potrącać z należności za używanie lokalu swoich wierzytelności względem Spółdzielni.
4. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane w następującej kolejności:
 - 1) koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych,
 - 2) zaległe odsetki,
 - 3) opłaty zaległe,
 - 4) opłaty bieżące.

§97

Spółdzielnia potrąca z wartości rynkowej spółdzielczego prawa do lokalu – należnych osobie uprawnionej – roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do

lokalu lub wobec osób uprawnionych, z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu oraz innych należności przysługujących Spółdzielni w tym:

- koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego,
- koszty postępowań sądowych i komorniczych,
- odsetki od zadłużeń.

§98

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§99

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 i kulturalnej.
3. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni przysługuje każdemu z jej członków posiadającemu spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jak i użytkowego jak również członkowi będącemu właścicielem lokalu.

F. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali

§100

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
 - 1) usuwanie wszystkich zniszczeń powstałych na skutek niewykonania napraw należących do Spółdzielni,
 - 2) naprawa głównych pionów elektrycznych przed licznikiem mieszkaniowym,
 - 3) naprawa i wymiana rur instalacji gazowej do odbiornika gazu lub elastycznego złącza, jeżeli odbiornik go posiada, wykonanie okresowych prób szczelności całej instalacji wraz z kuchnią,
 - 4) naprawa i wymiana rur instalacji ciepłej i zimnej wody do zaworów odcinających w szachcie włącznie,
 - 5) naprawa i wymiana rur instalacji kanalizacyjnej bez podejść do poszczególnych przyborów,
 - 6) naprawa i wymiana instalacji centralnego ogrzewania, o ile stanowi część nieruchomości wspólnej.
 - 7) okresowa legalizacja i wymiana urządzeń pomiarowych, w szczególności wodomierzy ciepłej i zimnej wody oraz ciepłomierzy.
2. Naprawy i wymiany w lokalach, wymienione w ust. 1 oraz częściach wspólnych nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
3. Na przebudowę, zmiany w lokalu, w szczególności na likwidację ścian wewnętrznych - członek Spółdzielni, lub osoba niebędąca członkiem - zajmująca lokal, winni uzyskać zgodę Spółdzielni.

§101

(skreślony)

§102

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się niezaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym, ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków, na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

G. Zamiana lokali

§103

1. Spółdzielnia jest obowiązana umożliwić członkom dokonywanie zamian lokali mieszkalnych, użytkowych lub garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi statutu i dopełnią przewidzianych w nim czynności.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
3. Zmiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

III. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§104

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 także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali najwięcej głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się członków, którzy wzięli udział w głosowaniu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie

1) Postanowienia Ogólne

§105

1. Walne Zgromadzenie działa na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) statutu Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
3. Walne Zgromadzenie odbywa się w formie stacjonarnej z pominięciem środków porozumiewania się na odległość.
4. Jeżeli liczba członków Spółdzielni przekracza 500 osób, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o podziale Walnego Zgromadzenia na części oraz ustalaniu zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.
5. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście, albo przez pełnomocnika.
6. Zasady i warunki dotyczące udzielania pełnomocnictw reguluje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
8. Po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia bądź każdej jego części przewodniczący lub osoba przez niego upoważniona odczytuje listę pełnomocnictw. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.
9. Członkowie o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mający tej zdolności w Walnym Zgromadzeniu biorą udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.
10. Osoby prawne biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, który nie może zastępować więcej niż jednego członka.
11. Każdy członek ma tylko jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów i lokali.
12. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone przez Zarząd.
13. Członek może uczestniczyć i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz osoby wskazane w ust. 12 mogą uczestniczyć w każdej z części Walnego Zgromadzenia.

§106

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- 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 i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej

wyodrębnionej jednostki organizacyjnej.

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, jak również w przedmiocie zbycia udziałów (akcji) tych organizacji,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze Związku Rewizyjnego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) uchwalanie regulaminów obrad: Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej,
- 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§107

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrotowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej jednej dziesiątej ogólnej liczby członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się 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.
6. 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.
7. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 6, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków.
8. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
9. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

§108

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. 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. Zawiadomienie wywiesza się w budynkach i siedzibie Spółdzielni.
2. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia, Krajowa Rada Spółdzielcza oraz Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona zostają zawiadomione pisemnie co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§109

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i sposób określony statutem.
2. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów, z wyjątkiem przypadków wskazanych w ustępie 6.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu, chyba że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
6. Większość kwalifikowana wymagana jest do:
 - a) zmiany statutu – 2/3 głosów,
 - b) odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - c) połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - d) likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej lub Zarządu. Na żądanie co najmniej 1/5 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
8. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu bądź jego części, może się odbyć za pomocą mandatu Członka Spółdzielni, kart do głosowania lub za pomocą elektronicznego systemu do głosowania. Walne Zgromadzenie może uchwalić inny sposób głosowania.
9. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podzielone jest na części komisja mandatowo-skrutacyjna ostatniej części Walnego Zgromadzenia podlicza, na podstawie protokołów wszystkich części, głosy oddane na poszczególne uchwały i potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
10. Uchwały podpisują przewodniczący i sekretarz ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
11. Sprawy nieunormowane statutem określa regulamin obrad uchwalany przez Walne Zgromadzenie.

§110

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inna osoba wskazana przez Radę.
2. Walne Zgromadzenie wybiera Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i asesor.
3. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz, a w razie potrzeby dwóch członków Prezydium.
4. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
5. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§111

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. (skreślony)
5. (skreślony)

6. (skreślony)

§112

1. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w §111 ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
2. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

2) Wybory do Rady Nadzorczej

§113

Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni

§114

1. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej zgłaszani są co najmniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią, pod rygorem pominięcia kandydatury na listach do głosowania.
2. Zgłoszenia dokonuje się pisemnie.
3. Zgłoszenie powinno zawierać imię, nazwisko i wskazanie miejsca zamieszkania kandydata, imię, nazwisko oraz miejsce zamieszkania członka zgłaszającego kandydaturę danej osoby oraz pisemną zgodę kandydata, z zastrzeżeniem art. 8² ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§115

1. Zarząd Spółdzielni przygotowuje listę kandydatów spośród właściwie zgłoszonych osób i przedkłada ją Walnemu Zgromadzeniu wraz ze wskazaniem osób, których kandydatury zostały zgłoszone wadliwie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
2. Na Walnym Zgromadzeniu kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji ze szczególnym uwzględnieniem danych o:
 - zatrudnieniu w Spółdzielni,
 - prowadzeniu działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawaniu w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
3. Członkowie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

§116

1. Wybory do Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których umieszczone są w porządku alfabetycznym nazwiska i imiona kandydatów.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej.
3. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
4. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - na karcie wyborczej zostało dopisane nazwisko osoby nie zgłoszonej w sposób właściwy lub w ogóle wcześniej nie zgłaszanej jako kandydat do Rady Nadzorczej
 - liczba kandydatów nieskreślonych na karcie wyborczej jest większa od liczby miejsc

Radzie Nadzorczej

– karta wyborcza została przekreślona.

5. Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Protokół komisji wraz z kartami wyborczymi komisja przekazuje Zarządowi. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
6. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
7. W przypadku otrzymania jednakowej liczby głosów przez kandydatów pretendujących do ostatniego miejsca w Radzie, o wyborze decyduje losowanie przeprowadzone przez Komisję wyborczą.
8. Wybory do Rady Nadzorczej mogą zostać przeprowadzone za pomocą elektronicznego systemu liczenia głosów o ile system ten zapewnia tajność głosowania i spełnia warunki określone w statucie.

B. Rada Nadzorcza

§117

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§118

1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.
2. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata.
3. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ze Spółdzielnią ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.

§119

Kadencja Rady Nadzorczej trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia odbywanego w roku, w którym upływa trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej.

§120

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojeździe do wiadomości Spółdzielni,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 - 4) nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią.
3. Miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, zajmuje osoba, która w głosowaniu, jako kandydat do Rady Nadzorczej uzyskała kolejną największą ilość głosów w przypadku, gdy

kolejną największą ilość głosów otrzymała więcej niż jedna osoba o wyborze decyduje losowanie przeprowadzane przez prezydium Rady Nadzorczej.

§121

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 2) uchwalanie na wniosek Zarządu stawek opłat, o jakich mowa w §90,
 - 3) 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,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążania nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań, w szczególności z wyników kontroli oraz przedstawianie oceny sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią, a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - 10) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępców,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach ze stosunku członkostwa,
 - 12) podejmowanie uchwał określających zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w szczególności stawek odpisu na fundusze Spółdzielni, a także uchwalanie regulaminów dotyczących rozliczania tych kosztów.
 - 13) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu,
 - 14) podejmowanie uchwał w sprawie zasad rozliczania kosztów budowy inwestycji mieszkaniowych i zasad ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 15) wybieranie biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 16) 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,
 - 17) uchwalanie regulaminu dotyczącego dysponowania przez Spółdzielnię lokalami z odzysku,
 - 18) (skreślony)
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.
4. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy liczby członków Rady, z zastrzeżeniem odwołania członków Komisji Rewizyjnej, przy której wymagana jest większość 2/3 głosów członków Rady.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej (łącznie z projektami uchwał), co najmniej 7 dni przed posiedzeniem Rady.
6. W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu

oraz inne zaproszone osoby.

§122

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej w terminie 7 dni od dnia wyboru.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane także na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu Spółdzielni w terminie 1 tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku.

§123

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady w skład, którego wchodzi: Przewodniczący Rady, Zastępca Przewodniczącego, Przewodniczący stałych Komisji i Sekretarz Rady.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady.
3. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje wynagrodzenie za udział w pracach Rady Nadzorczej, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości:
 - a) przewodniczący Rady Nadzorczej 75%,
 - b) zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej, sekretarz, przewodniczący stałych komisji 60%,
 - c) pozostali członkowie Rady Nadzorczej 50%,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 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).

§124

1. Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą się zajmować interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
2. W przypadku naruszenia zakazu konkurencji określonego w ust.1 przez członka Rady Nadzorczej, Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu czynności członka. Najbliższe zwyczajne Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej.

§125

1. Rada Nadzorcza powołuje ze swojego grona Komisję Rewizyjną oraz może powoływać inne komisje stałe lub czasowe.
2. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

§125¹

Postanowienia dotyczące wyboru członków Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio do wyboru

delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego.

C. Zarząd

§126

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd składa się z 3 członków: prezesa i jego zastępców.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Członkowie Zarządu mogą być wyłonieni również w drodze konkursu.
4. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą bezwzględną większością głosów. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium. W tym przypadku nie stosuje się §109 ust. 1 statutu.
5. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 Kodeksu pracy).
6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
7. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi Spółdzielni.

§127

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w statucie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) zawieranie umów:
 - o budowę lokali,
 - o ustanowienie spółdzielczych praw do lokali,
 - o ustanowienie odrębnej własności,
 - o przeniesienie własności lokalu,
 - oddających do korzystania części nieruchomości wspólnych i mienie Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właścicieli lokali,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 8) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 9) udzielanie pełnomocnictw,
 - 10) uchwalanie przepisów wewnątrzspółdzielczych dotyczących pracowników Spółdzielni w tym organizacji pracy, wynagrodzenia i innych uprawnień związanych z pracą,
 - 11) uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§128

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami

Zarządu.

2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§129

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

§130

Postanowienia §124 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§131

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§132

Członek Zarządu, Rady Nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

IV. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§133

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową zgodnie z ustawą o rachunkowości na

podstawowej działalności operacyjnej.

§134

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§135

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w §90 ust. 1-3 i 5 statutu,
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale określa Rada Nadzorcza.

§136

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy a przychodami z opłat, o których mowa w §90 ust. 1-3 i 5 statutu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, a umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu.
4. 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.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, którym 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.

§137

1. Funduszami własnymi Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz wkładów mieszkaniowych
 - 5) fundusz zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy następujący fundusz celowy:
- 1) fundusz remontowy,
3. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Spółdzielnia tworzy inne fundusze obciążające koszty jej działalności, których obowiązek tworzenia wynika z odrębnych przepisów.
5. Umożnienie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego oraz z funduszu wkładów – obciąża te fundusze.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§138

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
5. Przepis ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio do sprawozdań stanowiących podstawę przy połączeniu się i podziale Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

§139

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Stratę bilansową pokrywa się wg następującej kolejności to jest z:
 - funduszu zasobowego
 - funduszu udziałowego
 - funduszu remontowego
 - (skreślony)

§140

1. Tryb likwidacji Spółdzielni reguluje ustawa - Prawo spółdzielcze.
2. Roszczenia byłego członka do części funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni są zaspokajane w postępowaniu likwidacyjnym.

V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA I KULTURALNA

§141

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i

ustalenie obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

VI. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§142

W sprawach nieuregulowanych w statucie stosuje się w szczególności przepisy:

- a) ustawy z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze
- b) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- c) przepisy ustawy Kodeks cywilny
- d) oraz inne przepisy mające zastosowanie do działalności prowadzonej przez Spółdzielnię.

§143

Statut wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Statut w powyższym brzmieniu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” uchwałą nr 12/2018 z dnia 16 maja 2018 roku Zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Sąd Gospodarczy, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, I Sekcja, postanowienie Sądu z dnia 28.06.2018 roku, sygnatura sprawy: LD. XX NS - REJ. KRS/012522/18/123 pod numerem KRS 0000169599.

Zmiany do statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” uchwałą nr 12/2025 z dnia 21 maja 2025 roku. Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego dokonany Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 11 sierpnia 2025 roku, Sygnatura sprawy: LD.XX NS-REJ.KRS/017720/25/870.

Zmiany do statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ” uchwałą nr 13/2026 z dnia 20 maja 2026 roku. Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego dokonany Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 27 maja 2026 roku, Sygnatura sprawy: LD.XX NS-REJ.KRS/017666/26/462.