

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PRZYSZŁOŚĆ"
46-200 Kluczbork, ul. Jana Pawła II 5
tel. 77 418 25 80, 77 418 25 83, 77 418 17 02
NIP 751-000-24-50 (4)

*Zał. Nr 1 do Uchwały Nr 9/WZ/22
Walnego Zgromadzenia z dnia 13.06.2022r.,
14.06.2022r., 15.06.2022r.*

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU

Tekst jednolity

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Kluczborku i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.); ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity : Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) i innych ustaw.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Kluczbork.
2. Spółdzielnia działa na terenie gminy Kluczbork i gmin z nią sąsiadujących.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, prowadzącym na rzecz członków działalność gospodarczą, oświatowo - kulturalną i społeczną.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 4

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

2. Przedmiotem działalności jest:

- 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 5) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 7) **pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.**

3. Przedmiot działalności realizowany będzie przez:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw, do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 7) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 8) prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

§ 5

Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,

- 3) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
- 4) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 6

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4, w zakresie:
 - 1) działalności budowlanej i remontowej na rzecz osób trzecich,
 - 2) działalności w zakresie usług inwestycyjnych, w tym usług inwestora zastępczego i nadzoru inwestycyjnego na rzecz osób trzecich,
2. Spółdzielnia może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych, dla realizacji zadań określonych w ust.1.
3. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

§ 7

1. Spółdzielnia buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Dopuszcza się możliwość sprzedaży lokali osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Organem uprawnionym do określenia kryteriów organizacyjnych i finansowych podjęcia działalności, o której mowa w ust.1 i 2, jest Walne Zgromadzenie.

II. Członkowie.

A. Nabywanie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy.

§ 8

1. Członkiem Spółdzielni jest z mocy prawa osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych :
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

- 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane ekspektatywą własności.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli spółdzielcze 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.
 4. Osobą bliską w rozumieniu niniejszego Statutu jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

§ 9

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 i 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 którym mowa w art. 15 ust. 4 w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli

- pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
- 7) wpisanie spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 10 ust.1 z chwilą nabycia prawa. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu prawa.
3. Jeżeli okoliczności określone w ust. 1 i 2 zaistniały przed 9 września 2017 r. osoba nie będąca członkiem nabywa członkostwo 9 września 2017 r.
4. W przypadkach określonych w § 8 ust. 1, 2 i 3 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających spełnienie określonych warunków stwierdza nabycie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonując wpisu w protokole Zarządu. Wpis ten jest podstawą zmian w rejestrze członków.
5. Członek spółdzielni jest zobowiązany poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia okoliczności określonych w § 8 ust. 1,2 i 3.
6. Członek spółdzielni nabywa prawa członka w zakresie opłat od następnego miesiąca po poinformowaniu Spółdzielni o zaistnieniu okoliczności określonych w § 8 ust. 1,2 i 3.
7. W przypadku zmiany danych członka Spółdzielni, członek jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni w terminie 14 dni od zaistnienia zmian. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dane będące w posiadaniu Spółdzielni są aktualne.
8. Powyższe ustępy stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17(19) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
9. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o nabyciu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

§ 10

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

2. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 1 i pozostają członkami spółdzielni.

B. Członkostwo właścicieli i najemców lokali zakładowych.

§ 11

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu lub jest najemcą lokalu zakładowego.
2. Najemcą zakładu zakładowego jest najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego który jest przejęciem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego są również osoby bliskie w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Właścicielowi lokalu lub najemcy lokalu zakładowego, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie na poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej

członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta oraz najemcy lokalu zakładowego z zastrzeżeniem art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 12

1. Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji.
2. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. W formie pisemnej deklaruje się także w terminie 14 dni od zaistnienia określonych okoliczności wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o tym fakcie uznaje się, że dotychczasowe dane są aktualne.

§ 13

1. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu.
2. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.
3. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.
4. Odwołanie wnosi się do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uchwale Zarządu, odmawiającej przyjęcia. Rada Nadzorcza powinna rozpatrzyć odwołanie w ciągu trzech miesięcy od jego wniesienia, i zawiadomić pisemnie odwołującego się od treści uchwały w ciągu 14 dni od jego podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
5. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu lokalu zakładowego należy do innych osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna osoba z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię

terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby te mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni. Osoba wybrana składa deklarację członkostwa.

6. Jeżeli prawo określone w ust. 13 zostało nabyte przez kilka osób, z których wszystkie lub część są już członkami spółdzielni, osoby te nie dokonują wyboru wskazanego w ust. 9 i pozostają członkami spółdzielni.

7. Najemca inny niż określony w ust. 2 nie może być członkiem Spółdzielni.

C. Rejestr członków

§ 14

Zarząd Spółdzielni lub osoba przez niego upoważniona prowadzi w formie pisemnej, lub w formie elektronicznej rejestr członków zawierający:

- 1) imiona i nazwiska, w przypadku osoby prawnej nazwę,
- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni do którego przysługuje lub będzie przysługiwało jej prawo,
- 3) miejsce zamieszkania, w przypadku osoby prawnej jej siedzibę oraz adres do korespondencji jeżeli jest inny niż w pkt. 2,
- 4) PESEL osoby fizycznej, NIP osoby prawnej,
- 5) numer telefonu oraz ewentualnie adres email,
- 6) wysokość wniesionych wkładów,
- 7) zmiany danych określonych w pkt 1-6,
- 8) datę nabycia członkostwa lub przyjęcia w poczet członków,
- 9) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania.

§ 15

Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w obecności pracownika Spółdzielni.

III. Prawa i obowiązki członków

A. Postanowienia ogólne

§16

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych.
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni.
Osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mające tej zdolności nie mogą być członkami organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu biorą one udział przez swoich ustawowych przedstawicieli, opiekunów lub kuratorów,
- 3) prawo otrzymywania odpisów statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu nieodpłatnie,
- 4) prawo otrzymywania kopii uchwał organów Spółdzielni,
- 5) prawo do otrzymywania kopii protokołów organów Spółdzielni protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem postanowień art. 18 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze,
- 6) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
- 7) prawo pisemnego żądania zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
- 8) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności przepisami prawa lub Statutu,
- 9) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie i ustawie informacji o czasie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów, uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami,

- 10) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw i prawo zgłaszania projektów uchwał ,
- 11) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonych ustawą i Statutem,
- 12) prawo zaznajamiania się z wnioskami polustracyjnymi i informacją Zarządu o ich realizacji,
- 13) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących działalności Spółdzielni,
- 14) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 15) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta - w przypadku uczestniczenia w obradach walnego zgromadzenia,
- 16) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 17) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- 18) prawo zawarcia umowy ze Spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem Spółdzielni,
- 19) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem spółdzielni,
- 20) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w budynku wybudowanym na gruncie do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - c) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - d) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,

- 21) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 22) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu,
- 23) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokółów obrad organów Spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty wydania kopii dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 5 określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust.1, zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
5. 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 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 siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 17

Członek Spółdzielni jest obowiązany:

- 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego w umowie,
- 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
- 3) stosować się do postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,

- 5) uiszczać terminowo co miesiąc z góry do 25-go dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również wydatków związanych z działalnością społeczną, wychowawczą i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, a nadto zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu:
 - a) spłat kredytów zaciągniętych na sfinansowanie inwestycji, modernizacji, remontów,
 - b) poniesionych a nie zrefundowanych przez Skarb Państwa kosztów rozgraniczenia, podziału nieruchomości, jak również kosztów z tytułu oznaczenia poszczególnych nieruchomości obejmujących budynek lub budynki, w których ustanowiono odrębną własność,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia w poczet członków oraz mających wpływ na stosunki cywilno - prawne ze Spółdzielnią,
- 8) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 9) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 10) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 11) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 12) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również do-
rażnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykona-
konania,
- 13) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowe-
go,
- 14) udostępnić lokal w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiaro-
wych i podzielników kosztów oraz odczytu tych urządzeń,
- 15) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

B. Postępowanie wewnętrzne

§ 18

1. Osobie ubiegającej się o uzyskanie członkostwa służy prawo odwołania się do Rady Nadzorczej od uchwały Zarządu o odmowie przyjęcia w poczet członków.
2. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, przysługuje w ciągu 30 dni od daty jej otrzymania na piśmie odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez najbliższe Walne Zgromadzenie jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem. Odpis uchwały Walnego Zgromadzenia doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od jej podjęcia.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia może być zaskarżona do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub statutem, w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeśli wnosi je członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu – w ciągu 6 tygodni od powzięcia przez członka wiadomości o uchwale, lecz nie później niż przed upływem jednego roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
4. Wnioski i skargi członków kierowane do Zarządu winny być rozpatrzone w ciągu jednego miesiąca. W razie odmowy załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, zasadności zmiany opłat, Zarząd obowiązany jest podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno być wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.
5. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczenie członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Jeżeli członek nie złoży odwołania we wskazanym terminie decyzja Zarządu staje się ostateczna.
6. Rada Nadzorcza jest obowiązana rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania i przesłać odwołującemu się członkowi swoje stanowisko wraz z uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia rozpatrzenia sprawy. Decyzja Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.
7. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni od daty rozpatrzenia skargi lub wniosku.

8. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
9. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
10. Postanowienia statutu o postępowaniu wewnętrznospółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnętrznospółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnętrznospółdzielcze ulega umorzeniu.
11. Postępowanie wewnętrznospółdzielcze wszczęte i niezakończone przed 9 września 2017 r. a dotyczące:
 - 1) wykluczenia,
 - 2) wykreślenia,
 - 3) wystąpienia innej osoby niż właściciel,
 - 4) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,- Zarząd Spółdzielni umarza.

C. Wpisowe i udziały.

§ 19

1. Członek Spółdzielni nie wnosi od dnia 9 września 2017 r. wpisowego i udziałów.
2. Jeżeli udział był wniesiony przez członka Spółdzielni przed 9 września 2017 r. to w przypadku ustania członkostwa były członek Spółdzielni może żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.
3. W przypadku śmierci członka, spadkobiercy mogą żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały pod warunkiem okazania oryginałów dokumentów stanowiących podstawę nabycia spadku.

4. Zwrot o którym mowa w ust. 2 i 3 nie może nastąpić przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem oraz w wypadku, gdy udziały zostały przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni.
5. Spółdzielnia zwraca udział z zastrzeżeniem ust. 4 w terminie miesiąca po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek lub jego spadkobiercy wystąpili z żądaniem.
6. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej.
7. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

D. Zasady ogólne wnoszenia wkładów

§ 20

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, lub prawa odrębnej własności, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

§ 21

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 20 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy.
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem zasad, określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą, zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno - użytkowych (atrakcyjność).

§ 22

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 16, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 23

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy- członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

E. Zasady ogólne przekształcania tytułów prawnych do lokalu

§ 24

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego prawo własności lokalu.

§ 25

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 26

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.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 27

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 24 i 25 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 26 , 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 28

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowane wyodrębnieniem własności lokalu.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach są kosztem Spółdzielni rozliczanych na ogół członków niezrefundowana przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów wymienionych w ust. 2,3,4 określa Radę Nadzorcza.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 29

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w Statucie Spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
2. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa a Spółdzielnią umowy o ustanowienie jego prawa.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
9. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić

wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

10. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanawiane na rzecz osoby prawnej.

§ 30

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa 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, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) określenie położenia , powierzchni lokalu oraz ewentualnych pomieszczeń przynależnych,
- 5) pouczenie, że koszty zadania inwestycyjnego, przypadające na poszczególne lokale oraz wysokość wkładów mieszkalnych ustala się dwuetapowo : wstępnie – przy podpisywaniu umowy o budowę lokalu , ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, którego winni nastąpić w ciągu 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
- 6) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Osoba o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w umowie o której mowa w ust. 1 w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkalnego zastała sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust.1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 31

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa, oraz w innych przypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa w przypadku :
 - 1) śmierci osoby, której przysługuje prawo do lokalu, chyba że prawo przysługuje małżonkom,
 - 2) orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 32

1. Spółdzielnia reprezentowana przez Zarząd może wystąpić do Sądu z żądaniem orzeczenia przez Sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w przypadku :
 - 1) zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 72, za okres 6 miesięcy,
 - 2) rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo,
 - 3) niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystnie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.
2. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 72, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo obojga małżonków

§ 33

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 2, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z Regulaminem zbywania lokali w przetargach uchwalonych przez Radę Nadzorczą, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i zgłoszenia się osób bliskich określonych w § 8 ust. 4 Spółdzielnia, ogłasza nie później niż w ciągu roku od dnia opróżnienia lokalu, jeżeli osoby bliskie nie złożyły zapewnienia nabycia lokalu.
3. Spółdzielnia zawiadamia o przetargu na stronie internetowej, oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu .
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16 (1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 30 ust.1 pkt.1 Statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 72 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych na ogół przy zawarciu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

9. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

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

§ 34

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnienie, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w § 72 Statutu.

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

3. Małżonek o którym mowa w ust. 1 w umowie przeniesienia własności zobowiązuje się do dokonania rozliczeń bezpośrednio z ewentualnymi spadkobiercami.

§ 35

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w innych przypadkach, o których mowa w Statucie, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.

2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. W przypadku śmierci osoby będącej stroną umowy o budowę, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą będącą stroną umowy o budowę zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym komu przypadło spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa § 72 Statutu.

5. W wypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust.3, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu ustaloną zgodnie z § 33 ust. 6 i 7.

6. W wypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 3, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 36

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu niewiszczania opłat związanych eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z niewiszczania tych opłat wraz z odsetkami.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

§ 37

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni o których mowa w § 30 ust.1 pkt. 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,

2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,

3) spłaty zadłużenia o którym mowa w § 72 Statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę o której mowa w ust. 1 w terminie 3 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, o której mowa w ust.1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu o którym mowa w ust.1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

G. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 38

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać do :
 - lokalu mieszkalnego,
 - lokalu użytkowego,
 - domu jednorodzinnego, garażu,
 - miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym,
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
7. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni , chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
8. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.
9. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są

obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 39

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
2. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym.
3. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd, lub wyboru przez Spółdzielnię osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 40

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 41

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni oryginał dokumentów potwierdzających nabycie spadku.

§ 42

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni w terminie 1 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.

§ 43

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 art. 17(11) ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 44

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust.2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. 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 w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 45

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 72, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 46

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na jego 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 § 72 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 Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu na którym wybudowała budynek sama 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 założenia księgi wieczystej dla

lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 47

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 44, 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 nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 48

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w 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.
3. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art.24 (1) ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 49

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

§ 50

Członkowie Spółdzielni, którym przed dniem 24.04.2001 r. przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

H. Prawo odrębnej własności

§ 51

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
2. 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 w szczególności :
 - 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 do gruntów pod budowę,

- 6) terminy wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) termin ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) termin ustanowienia odrębnej własności lokalu, oraz rozliczenia związanych z tym kosztów w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej.
3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę określoną w ust. 1 lub Spółdzielnię.
 4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
 5. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 52

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 51 ust.1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
- 4.

§ 53

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez osobę, której przysługuje ekspektatywa własności na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jej lokal.

2. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba której przysługuje ekspektatywa własności jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany osoba której przysługuje ekspektatywa własności obowiązana jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jej rzecz odrębnej własności lokalu.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostającej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.
5. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
6. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 4, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny lub spadkobrania na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.
7. 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.

§ 54

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest osoba, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

§ 55

1. Wartość nakładów poczynionych na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest zaliczana na wkład budowlany. W przypadku

zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane mogą być bezpośrednio między zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą tego prawa.

2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy zbywającym ekspektatywę członkiem Spółdzielni a nabywcą – w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku niedokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd - Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającego ekspektatywę ich aktualną wartość, pomniejszoną o koszt zużycia. Osoba nabywająca ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązana jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa – na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany określonych w niniejszym Statucie.

§ 56

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

§ 57

Odrębna własność lokalu może być ustanowiona na rzecz osoby fizycznej, osoby prawnej, małżonków albo osób wskazanych przez osobę, której przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu, a które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 58

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, której przysługuje ekspektatywa własności, odrębną własność lokalu, umową w formie aktu notarialnego, najpóźniej w terminie 2

miesiący po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie - najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.

2. Na żądanie członka Spółdzielni ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
3. 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.
5. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu.
6. Zarząd Spółdzielni może odstąpić od zachowania kolejności, o której mowa w ust. 5 jedynie na wniosek zainteresowanych członków i pod warunkiem nie naruszenia uprawnień pozostałych członków.

§ 59

Jeżeli właściciel 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.

§ 60

1. Większość właścicieli lokal 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 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zastała wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

4. 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. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.

5. 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 o własności lokali.

§ 61

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku :

1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także,

2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,

- rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.

3. Rozliczenie jest dokonywane na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji funduszu remontowego.

4. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1 .
5. Właściciele lokali nie są uprawnieni do innych roszczeń z tytułu funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

§ 62

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych 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.
2. Nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu określa Zarząd w uchwałach.

§ 63

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zastała wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
2. 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. Skutecznego zawiadomienia dokonuje się poprzez wrzucenie kopii zawiadomienia do skrzynek oddawczych właścicieli lokali.
3. 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 o własności lokali.

§ 64

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24(1) i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art.22 oraz art.29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2 , art. 24(1) i art. 26 ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o własności lokali określonych w ust. 2 nie narusza kompetencji organów Spółdzielni.
5. Uchwałę, o zwiększeniu wysokości opłat właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
6. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 65

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego :

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:

a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,

b) wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczysto księgowymi kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nie odpłatnie. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.

2. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez Spółdzielnię premii termo modernizacyjnej lub premii rentowej, o której mowa w ustawie o wspieraniu termomodernizacji lub premii rentowej, o której mowa w ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

3. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielenia bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

4. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.

5. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1.

6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3, w związku z art.9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. z 2014 r. poz. 1381), podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.

7. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

8. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto księgowym obciążają najemcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

9. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

I. Zamiany lokali

§ 66

1. Spółdzielnia umożliwia członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz z osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni.
2. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji Spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
3. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować pomiędzy członkami posiadającymi to samo prawo do lokalu lub prawo o którym mowa w punkcie 2,3:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) prawo odrębnej własności.

Umowa zamiany lokali o których mowa w pkt. 2 i 3 wymaga formy aktu notarialnego.

4. Zamiana lokalu o którym mowa w ust.3 pkt. 1, dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą spoza niej, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni.
5. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

J. Najem lokali

§ 67

1. Spółdzielnia może wynajmować spółdzielcze lokale mieszkalne.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Tryb wynajmowania lokali mieszkalnych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 68

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Tryb wynajmowania lokali użytkowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Szczegółowe warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

§ 69

Do najmu spółdzielczych lokali mieszkalnych stosuje się przepisy niniejszego Statutu oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zakresie: zawierania i wypowiedzania umów najmu, praw i obowiązków lokatorów oraz ochrony ich praw, świadczeń pieniężnych za odpłatne używanie lokalu i ich zmian, wnoszenia kaucji i jej zwrotu.

§ 70

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni - Spółdzielnia obowiązana jest zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę 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 założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 71

Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 70, jeżeli brak jest osób, które występują, 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.

K. Opłaty za używanie lokali

§ 72

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody oraz w na koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, wnoszą opłaty, o których mowa w ust.1.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania

oraz podgrzewania wody oraz w na koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody oraz w na koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię z zastrzeżeniem ust. 6.
5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich na lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych a także pokrywanie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby wspólnie zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a także na koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
8. Opłaty określone w ust.1,2,3,4,5 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
9. 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. Opłaty wnoszone przez osoby , o których mowa w ust. 5 są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.

10. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

Opłaty, o których mowa w ust.1 ,2 ust.3 wnoszone przez członków Spółdzielni są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

Osoby o których mowa w ust.4 nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

11. Za opłaty, o których mowa w ust.1-5, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają:

1) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

12. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 11, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

13. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale służą.

§ 73

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie :
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w ust.2 określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą powinien zawierać przede wszystkim:

- 1) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków - wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w budynkach.
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
 - 3) możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nie równorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
 - 4) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nie należytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
- 1) zespoły budynków zasilane przez wymiennikownie grupowe (ich części) lub indywidualne budynki posiadające węzły cieplne(tzw. nieruchomość rozliczeniowa).
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz zmiennych,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej - rok kalendarzowy,
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.
5. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
6. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody danej nieruchomości roku następnego.
- Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzania ścieków, jeżeli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

7. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej , kulturalnej i oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię określa Rada Nadzorcza, wg uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 74

1. Opłaty, o których mowa w § 72 Statutu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 25 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków i osoby niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali niebędący członkami mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości, z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni, które są ponoszone w zmienionej wysokości.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie. W indywidualnych przypadkach Zarząd może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczenia odsetek w całości lub części, po spłaceniu należności głównej wobec Spółdzielni.

§ 75

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

L. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków

§ 76

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 77

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Za szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.

3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
4. Koszty napraw o których mowa w ust.1 nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
5. Naprawy w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust.1 oraz naprawy wymienione w § 76 ust.1 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
6. Finansowanie remontów określonych w ust.5 jest realizowane odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości.

§ 78

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu, w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.

Ł. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, remontu lokali i budynków.

§ 79

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. 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.

§ 80

1. 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.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych własnościowych lub praw odrębnej własności dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
5. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 81

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku wymaga, to osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni lub osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędąca członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust.2 i 3, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

IV. Ustanie członkostwa

§ 82

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek :

- 1) wystąpienia członka będącego założycielem albo właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w § 63,
- 2) śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej,
- 3) zaistnienia okoliczności o którym mowa w § 85 ust. 1,2,3,6,
- 4) likwidacji Spółdzielni.

§ 83

1. Członek Spółdzielni będący założycielem albo właścicielem lub najemcą lokalu zakładowego o którym mowa w § 63 może w każdym czasie wystąpić z niej za wypowiedzeniem.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia. Na wniosek członka Spółdzielni termin wypowiedzenia może być skrócony przez Zarząd do jednego dnia.
3. Za datę wystąpienia ze Spółdzielni uważa się następnny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek może cofnąć wypowiedzenie przed jego rozpatrzeniem przez Zarząd Spółdzielni.

§ 84

1. Członka zmarłego skreśla Zarząd Spółdzielni z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. W przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Zarząd stwierdza wymienione okoliczności na posiedzeniu i dokonuje wpisu w rejestrze członków.

§ 85

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą :
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązanie umowy o budowę lokalu której mowa w § 51.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały ,ze w zakresie ich praw i

obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały chyba ,ze uchwała zaczyna obowiązywać w innym terminie.

3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadku wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu.

4. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.

5. Członkostwo osób będących założycielami Spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

6. Członek Spółdzielni, któremu w dniu 9 września 2017r. nie przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 86

W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w § 85 ust.1-6 Zarząd Spółdzielni na podstawie oryginałów dokumentów potwierdzających ustanie członkostwa na posiedzeniu Zarządu dokonuje wpisu w protokole Zarządu.

§ 87

1. Wpis określony w § 86 jest podstawą do dokonania zmian w rejestrze członków Spółdzielni.
2. Zarząd Spółdzielni zawiadamia osobę, której to dotyczy o ustaniu członkostwa w terminie 2 miesięcy na wskazany przez nią adres.

V. Organy Spółdzielni

§ 88

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 wymienionych ust.1 pkt. 2 i 3 i wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.

4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, wymagana jest zwykła większość głosów, chyba że ustawa stanowi inaczej.

5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy tych organów.

6. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni, a także brać udział w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię. Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka wymienionych organów oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przypadki w których:

- 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
- 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.

7. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust. 6, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności i wystąpić z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o odwołanie lub uchylenie zawieszenia

zawieszonoego członka Rady Nadzorczej. Zarząd obowiązano jest tę sprawę umieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

8. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić pracownicy Spółdzielni, osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
9. W skład organów Spółdzielni nie mogą wchodzić członkowie, którzy zalegają w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni. W przypadku nie uiszczenia opłat z tytułu używania lokalu przez okres powyżej trzech miesięcy Rada Nadzorcza może zawiesić tego członka w pracach każdego organu Spółdzielni i wystąpić z wnioskiem do właściwego organu o odwołanie.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 89

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, gdy liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500.
3. Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając wspólnotę interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, posiadających lokale użytkowe lub o innym przeznaczeniu w tym zespole nieruchomości. Członkowie nie posiadający prawa do lokalu mogą być zaliczeni do odrębnej części Walnego Zgromadzenia lub określonego zespołu nieruchomości w pobliżu której realizowane są inwestycje mieszkaniowe.

§ 90

1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.

2. Pełnomocnik nie może zastępować nie więcej niż jednego członka. Dotyczy to wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
3. Do pełnomocnika i pełnomocnictwa stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Członek Zarządu Spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu.
5. Pracownik Spółdzielni może być pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem Spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę.
6. Członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście na Walnym Zgromadzeniu i zastępować nie więcej niż jednego członka .
7. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia .
8. Treść pełnomocnictw jest sprawdzona przez obsługę prawną Walnego Zgromadzenia lub jego części, która decyduje o dopuszczeniu pełnomocnika do udziału.
9. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia lub jego części.
8. Chwila odczytania listy pełnomocnictw jest wskazywana w porządku obrad.
10. Odczytanie listy pełnomocnictw polega na odczytaniu imion i nazwiska mocodawcy, jego adresu w zasobach Spółdzielni oraz imion i nazwiska pełnomocnika.
11. Członkowie małoletni bądź ubezwłasnowolnieni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez swoich przedstawicieli ustawowych, opiekunów lub kuratorów – stosownie do postanowień Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego- i nie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.
12. W określonej części Walnego Zgromadzenia mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone.
13. Członek biorący udział w określonej części Walnego Zgromadzenia ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.
14. Ekspert to osoba posiadająca co najmniej stopień doktora naukowego, lub biegły sądowy.
15. Pomoc prawna to adwokat, lub radca prawny.

§ 91

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady 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 przystąpienia do innych organizacji gospodarczych lub występowania z nich, oraz w przedmiocie zbycia części 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) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zmian Statutu,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
 - 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 13) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 13) wydzielanie jednostek organizacyjnych na wewnętrzny rozrachunek gospodarczy i decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz określanie zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
 - 14) określanie kryteriów organizacyjnych i finansowych budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 92

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku, w terminie nie później niż do dnia 30 czerwca, po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków Spółdzielni, nie mniej jednak niż 30 osób.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. Walne Zgromadzenie, w wypadkach określonych w ust. 3, zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza część mogła się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza. Jeżeli organy Spółdzielni nie zwołają Walnego Zgromadzenia, wówczas na wniosek żądających zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 93

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia zawiadamia członków Spółdzielni, związek rewizyjny, w którym jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części na piśmie.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady Nadzorczej, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Kopię zawiadomienia o zwołaniu każdej części Walnego Zgromadzenia wywiesza się na tablicach informacyjnych wszystkich klatek schodowych i w siedzibie Spółdzielni.

5. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
6. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.5 w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
7. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
9. Uzupelniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wyklada do wglądu w siedzibie Spółdzielni. Uzupelniony porządek obrad odczytuje się na Walnym Zgromadzeniu lub jego części.

§ 94

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w § 93.
Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni .
3. Każdy projekt uchwały poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
Kwalifikowanej większości głosów wymagają uchwały w sprawie:

- uchwalenia lub wprowadzenia zmian do statutu, podziału Spółdzielni oraz odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów,
6. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej - do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła, co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
 7. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze i Statucie.

§ 95

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zespół Autoryzujący w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.
2. Protokół z obrad Zespołu Autoryzującego, które autoryzowało treść podjętych uchwał oraz potwierdziło, które uchwały zostały podjęte, podpisują wszyscy członkowie Zespołu.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
4. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
5. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
6. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat.
7. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział powinni być uprzedzeni.

§ 96

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz - w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób . Do jej zadań należy:
 - sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - dokonywania na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą tajnego lub jawnego głosowania,
 - 2) Komisję Wyborczą - w składzie 3 osób, której zadaniem jest zweryfikowanie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej , listy kandydatów na delegata na zjazd związku rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, listy kandydatów na delegata na Kongres Spółdzielczości, odpowiadających wymogom Statutu, sprawdzenie zgodności kart wyborczych z listą kandydatów,
Komisja ta jest wybierana w przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybory.
 - 3) inne komisje w miarę potrzeby.
4. W przypadku braku możliwości dokonania wyboru Komisji określonych w ust. 3 pkt. 1-2 ich funkcje może przejąć prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
6. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności , którzy podpisują wszyscy członkowie.
7. Przewodniczący komisji składają danej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie ze swych czynności.
8. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu danej części Walnego Zgromadzenia.

9. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad ,przeprowadza się dyskusję.
Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu wg kolejności zgłoszeń.
10. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
11. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos udziela się poza kolejnością.
12. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag Przewodniczący odbiera mu głos.
13. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
14. W sprawach formalnych przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
- sposobu głosowania,
 - głosowania bez dyskusji,
 - zamknięcia listy mówców,
 - zamknięcia listy kandydatów w wyborach,
 - zarządzenie przerwy
- W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
14. Po zamknięciu dyskusji nad sprawami objętych porządkiem obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie jeśli określona spraw wymaga podjęcia uchwały. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje o wnioskach, które zostały zgłoszone i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „Dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość wniosków pozostałych.
15. Każda uchwała poddana pod głosowanie przez daną część Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

16. Sprawy związane z obradowaniem danej części Walnego Zgromadzenia które nie zostały uregulowane rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych rozstrzyga prezydium tej części Walnego Zgromadzenia.
17. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 14 dni.
18. Zarząd jest obowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.

§ 97

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane jest w głosowaniu tajnym w liczbie **12**, oraz zastępców członków w liczbie 5 spośród nieograniczonej liczby kandydatów, członków Spółdzielni - o ile zostali zgłoszeni w trybie § 93 ust.1 ,3 i 6 Statutu.
2. Do Rady mogą być wybierane osoby niebędące członkami Spółdzielni, wskazane przez osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni - o ile zostali zgłoszeni w trybie § 93 ust.1,3 i 6 Statutu.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Kadencja Rady trwa 3 lata i upływa z dniem powołania nowej Rady.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 93 ust.1 , 3 i 6. Statutu.
6. Zgłoszenia kandydatur członków Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 5, odbywa się pisemnie z podaniem: imienia i nazwiska kandydata i imienia i nazwiska osób zgłaszających.
7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji z uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w Spółdzielni,

- prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
- pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią
- zalegania z opłatami za zajmowany lokal
- liczba kadencji pełnionych w radzie

Członkowie mogą być obecni na Walnym Zgromadzeniu kandydatom zadawać pytania.

9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie, oraz informacje o których mowa w ust.8.
10. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo- Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
11. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba mandatów w Radzie Nadzorczej.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo- Skrutacyjna poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów, licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
16. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w Statucie.
17. Jeżeli w wyniku wyborów, dwóch lub więcej kandydatów do Rady Nadzorczej uzyskało równą liczbę głosów i spowodowałoby to przekroczenie liczby wybieranych osób w stosunku do liczby miejsc w Radzie, o pierwszeństwie rozstrzyga losowanie, przeprowadzone przez Zespół Autoryzujący, o którym mowa w § 95.
18. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji, odwołania członka, ustania członkostwa w Spółdzielni.

19. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z przyczyn określonych w ust. 18 do końca kadencji - obejmuje mandat członka Rady Nadzorczej zastępca członka Rady Nadzorczej, w kolejności uzyskanych głosów.
20. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia pod warunkiem, że w podanym członkom do wiadomości w trybie § 93 ust. 1, 2,3, porządku obrad był punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
21. Postanowienia niniejszego paragrafu mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz na delegata na Kongres Spółdzielczości.
22. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
23. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. W tym wypadku nie stosuje się § 93 ust. 1,2,3 Statutu.

§ 98

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami, godzi w interesy Spółdzielni, ma na celu pokrzywdzenie jej członka - może zdecydować sąd w postępowaniu ustalającym nieistnienie lub nieważność uchwały, albo w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednak prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek

nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodni wskazany w ust. 5 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia lub uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów .

B. Rada Nadzorcza

§ 99

1. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.
2. Członków Rady Nadzorczej wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie.

§ 100

1. Rada Nadzorcza składa się z 12 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
3. W razie zrzeczenia się mandatu członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce w skład Rady Nadzorczej do końca kadencji wchodzi zastępca członka Rady Nadzorczej spośród osób określonych w § 97 ust. 19.
4. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata i upływa z dniem powołania nowej Rady przez Walne Zgromadzenie.
5. Nie można być członkiem Rady dłużej niż 2 kolejne kadencje.

§ 101

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości 40%, a przewodniczący Rady i przewodniczący stałych komisji Rady 45% minimalnego

wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz.847).

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń (w tym komisji, prezydium). Warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w co najmniej jednym posiedzeniu w danym miesiącu.

§ 102

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych Spółdzielni i programów działalności społecznej i kulturalnej,
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) badanie sprawozdań okresowych 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 poszczególnych jej członków,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- 4) podejmowanie uchwał o przystąpieniu do organizacji społecznych oraz występowaniu z nich,
- 5) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
- 6) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach.

Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
- 8) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność,
- 9) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 10) udzielanie zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki,

11) podejmowanie uchwał o charakterze normatywnym w szczególności w zakresie:

a) ustalania zasad

- rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
- finansowania budowy garaży i miejsc postojowych,
- gospodarki finansowej wyodrębnionych osiedli i innych jednostek,
- zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- odpłatności przez członków za odpisy dokumentów określonych w § 16 ust.3 Statutu.

b) ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,

12) uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia, w szczególności:

- Zarządu, wynagradzania członków Zarządu,
- Komisji Rady Nadzorczej,
- gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym gospodarowania funduszami Spółdzielni,
- ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
- rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za c.o. i podgrzanie wody,
- rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
- zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
- wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
- porządku domowego,
- funduszy celowych Spółdzielni, zasad tworzenia i gospodarowania funduszami,

13) ustalanie innych opłat,

14) zawieszanie członków Spółdzielni w pracach organów samorządowych, o których mowa w § 88 ust. 7, 9,

15) ustanowienie pełnomocnika w przypadku wytoczenia powództwa przez Zarząd o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 103

1. Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na dwa miesiące.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 2/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Pierwsze zebranie Rady Nadzorczej zwołuje zespół złożony z przewodniczących wszystkich części Walnego Zgromadzenia w celu jej ukonstytuowania się.

§ 104

W posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, pracownicy Spółdzielni oraz inni zaproszeni goście.

§ 105

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem prezydium Rady Nadzorczej jest organizowanie prac Rady.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona komisję rewizyjną oraz może powołać inne komisje stałe lub czasowe.

§ 106

1. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 107

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 108

1. Zarząd składa się z 2 do 3 członków Spółdzielni, w tym Prezesa i jego zastępców wybieranych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą zwykłą większością statutowej liczby członków Rady.

Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

Jeżeli członkami Spółdzielni są również osoby prawne, członkiem Zarządu może być osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

2. Kandydat na członka Zarządu powinien posiadać umiejętność kierowania i organizowania pracy.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium. W tym wypadku nie stosuje się przepisu § 94 ust. 1 Statutu.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - na podstawie umowy o pracę stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 109

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności :
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali,
 - 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu, oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
 - 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
 - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,

- 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 11) udzielanie pełnomocnictw,
- 12) uchwalanie Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

§ 110

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności - przez Zastępcę Prezesa.

§ 111

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

§ 112

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

VI. Gospodarka Spółdzielni

§ 113

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

§ 114

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 115

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 116

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz wkładów zaliczkowych.

2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- 1) fundusz remontowy,
- 2) fundusz świadczeń socjalnych.

3. Inne fundusze celowe nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 117

1. Nadwyżkę bilansową uzyskaną z pożytków i innych przychodów z danej nieruchomości przeznaczają się na tę nieruchomość.

2. Pozostałą nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznaczają się na:

- 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- 2) zasilenie funduszu remontowego,
- 3) działalność społeczno-wychowawczą i kulturalną,
- 4) fundusz zasobowy.

3. Rozdział nadwyżki bilansowej każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy według następującej kolejności:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz remontowy.

§ 118

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

2. Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszą częścią, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nimi.

VII. Postanowienia końcowe.

§ 119

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni, w związku z ust. 1.
3. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną Spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenia o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej Spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do Spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziałem we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.
5. W przypadku likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

§ 120

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany Statutu wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 121

W sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy ustaw wymienionych w § 1 ust. 2 Statutu.

ZASTĘPCA PREZESA
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
mgr Bogdan Paluch

P R E Z E S
Zarządu Spółdzielni
mgr Andrzej Nowak

Spis treści:

I. Postanowienia ogólne § 1- § 7.....	1
II. Członkowie § 8 - § 15.....	3
A. Nabycie członkostwa przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i ekspektatywy § 8 - § 10	3
B. Członkostwo właścicieli i najemców lokali użytkowych § 11 - § 13.....	6
C. Rejestr członków § 14 - § 15.....	8
III. Prawa i obowiązki członków § 16 - § 79.....	9
A. Postanowienia ogólne §16 - § 17	9
B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze § 18.....	13
C. Wpisowe i udziały § 19.....	14
D. Zasady ogólne wnoszenia wkładów § 20 - § 23	15
E. Zasady ogólne przekształcania tytułów prawnych do lokalu § 24 - § 28	17
F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego § 29 - § 37.....	19
G. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu § 38 - § 50.....	26
H. Prawo odrębnej własności § 51 - § 65.....	31
I. Zamiany lokali § 66	40
J. Najem lokali § 67 - § 71	41
K. Opłaty za używanie lokali § 72 - § 75.....	42
L. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków § 76 - § 78	47
Ł. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, remontu lokali i budynków § 79 - § 81	49
IV. Ustanie członkostwa § 82 - § 87	50
V. Organy Spółdzielni § 88 - § 112	53
A. Walne Zgromadzenie § 89 - § 98.....	54
B. Rada Nadzorcza § 99 - § 107	65
C. Zarząd § 108 - § 112	69
VI. Gospodarka Spółdzielni § 113 - § 118.....	72
VII. Postanowienia końcowe § 119 - § 121	73

