

Załącznik nr 1

Do uchwały Nr 6/2022 Walnego Zgromadzenia Członków Małej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Spółdzielca” w Szczecinie z dnia 29 września 2022 r.

S T A T U T

Małej Spółdzielni Mieszkaniowej

„Spółdzielca”

w Szczecinie

(tekst jednolity)

Szczecin, wrzesień 2022 r.

SPIS TREŚCI

WSTĘP	3
DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	4
DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI	5
ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE CZŁONKOWSTWA	5
ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW	9
ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA	11
ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	12
DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI	14
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	14
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	15
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	21
ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU	24
ROZDZIAŁ 5. WYNAJEM LOKALI	27
ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA MIESZKAŃ	28
ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ LOKALI	29
DZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI	29
ROZDZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO	30
ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU	30
ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W LOKALU GARAŻOWYM WIELOSTANOWISKOWYM, UPRAWNIENIA NAJEMCY SPÓŁDZIELCZEGO LOKALU MIESZKALNEGO, KTÓRY PRZED PRZEJĘCIEM PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ BYŁ MIESZKANIEM PRZEDSIĘBIORSTWA PAŃSTWOWEGO, PAŃSTWOWEJ OSOBY PRAWNEJ, LUB PAŃSTWOWEJ JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ	31
DZIAŁ V. WKŁADY	32
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	32
ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE	33
ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO	34
ROZDZIAŁ 4. WKŁADY BUDOWLANE	35
ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU	36
DZIAŁ VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	36
DZIAŁ VII. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALI	40
DZIAŁ VIII. ROZLICZENIA TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU	41
DZIAŁ IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI	41
DZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI	43
ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	43
ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE	44
ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA	49
ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD	52
ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU	54
DZIAŁ XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	55

WSTĘP

Niniejszy statut opracowany został w szczególności na podstawie następujących aktów prawnych:

1. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.)
2. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 716 z późn. zm.)
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1234 z późn. zm.)
4. Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26.10.1995 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 1020 z późn. zm.)
5. Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.
(Dz.U. z 2018, poz. 1025 z późn. zm.)
6. Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., Nr 188, poz. 1285 z późn. zm.)
7. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.)
8. Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r.
(tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 395 z późn. zm.)

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE, CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: **Mała Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spółdzielca”** w Szczecinie, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Szczecin.
2. Spółdzielnia działa na obszarze Polski.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, innych obowiązujących ustaw oraz zarejestrowanego Statutu.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
4. Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.
5. 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.

§ 4

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

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 2) sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek;
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - 4) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;
 - 5) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi;
 - 6) działalność domów kultury i ośrodków kultury;
 - 7) pozostała działalność związana ze sportem.
2. W ramach przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia:
 - 1) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
 - 2) buduje budynki mieszkalne z wykorzystaniem finansowania zewnętrznego, w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, bez możliwości ustanawiania na rzecz członków

odrębnej własności tych lokali, o ile możliwość taką przewidują obowiązujące przepisy, przy czym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o jakim mowa w art. 91 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, (dalej także „usm”), może być ustanawiane wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki określone zgodnie z tym przepisem;

- 3) buduje lub nabywa budynki w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w tym lokali użytkowych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- 4) buduje lub nabywa domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
- 5) udziela pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
- 6) buduje lub nabywa budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
- 7) nabywa i sprzedaje grunty i inne nieruchomości;
- 8) wynajmuje członkom i innym osobom grunty i inne nieruchomości stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym;
- 9) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 10) zarządza nieruchomościami mieszkalnymi lub niemieszkalnymi nie stanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tej nieruchomości;
- 11) może prowadzić działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo-rekreacyjną.

§ 6

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. POWSTANIE CZŁONKOSTWA

§ 7

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ekspektatywa własności. Osobie prawnej będącej członkiem Spółdzielni nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna lub prawna, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która

nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni.

5. Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, (lokal zakładowy), jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia. Najemcą lokalu zakładowego jest również osoba bliska, zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.
6. Właścicielowi lokalu albo najemcy, o którym mowa w ust. 5, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni, na zasadach określonych w dalszych postanowieniach niniejszego Statutu.
7. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom, z zastrzeżeniem ust. 8
8. 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 Sądu lub wyboru Spółdzielni, o którym mowa w niniejszym ustępie osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 8

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 um, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 um, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 um, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6),
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 um w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 um, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.
2. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – w tym również spadkobierca, zapisobierca i licytant staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem §7 ust. 8, z chwilą nabycia prawa. Nabywca zawiadamia w terminie 7 dni Spółdzielnię o nabyciu tego prawa w formie pisemnej informacji.
3. Informacja przedkładana przez nabywcę prawa, o którym mowa w ust. 2 winna zawierać następujące dane:
 - 1) imiona i nazwisko lub nazwę

- 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego osobie tej przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 4) adres do korespondencji i numer telefonu kontaktowego
 - 5) imiona i nazwiska oraz daty urodzenia osób zamieszkujących lub korzystających z lokalu.
4. Każda zmiana danych, o których mowa w ust. 3 winna zostać zgłoszona Spółdzielni w formie pisemnej w terminie 14 dni od zaistnienia tej zmiany.
 5. Zarząd po powzięciu informacji o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w ust. 1-3, podejmuje uchwałę w sprawie stwierdzenia powstania członkostwa, która stanowi podstawę wpisu do rejestru członków.

§ 9

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu lub najemcy, o których mowa w § 7 ust. 6, jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
2. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać:
 - 1) imiona i nazwisko lub nazwę w przypadku osoby prawnej,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego osobie tej przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 4) w przypadku osób prawnych numer rejestru, w którym osoba ta jest zarejestrowana,
3. Za osobę niemającą zdolności do czynności prawnych albo mającą ograniczoną zdolność do czynności prawnych deklarację podpisuje jej przedstawiciel ustawowy.
4. Członkostwo osoby, o której mowa w ust. 1 powstaje z chwilą podjęcia uchwały Zarządu o jej przyjęciu w poczet członków.

§ 10

1. O przyjęciu do Spółdzielni decyduje Zarząd przy uwzględnieniu dalszych postanowień statutowych.
2. Przyjęcie powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych z podaniem daty uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.
3. Uchwała w sprawie przyjęcia w poczet członków powinna być podjęta w ciągu 1 (jednego) miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. O uchwale o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony w formie pisemnej w ciągu 2 (dwóch) tygodni od dnia jej powzięcia.
5. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie oraz pouczenie o

prawie i terminie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej.

6. Od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia w poczet członków, zainteresowanemu przysługuje prawo odwołania się do Rady Nadzorczej w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania zawiadomienia o tej uchwale.
7. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą najpóźniej w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia jego wniesienia. O decyzji Rady Nadzorczej zainteresowany powinien być zawiadomiony w formie pisemnej w ciągu 14 (czternastu) dni od daty podjęcia uchwały wraz z jej uzasadnieniem.
8. Uchwała Rady Nadzorczej w przedmiocie rozpatrzenia odwołania, o którym mowa w ust. 6, jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
9. W przypadku ustalenia przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, że Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy, sprawy dotyczące przyjęcia w poczet członków należą do kompetencji Rady Nadzorczej.
10. Odwołanie od uchwały odmawiającej przyjęcia, w okolicznościach opisanych w ust. 6 niniejszego paragrafu, wnosi się do Walnego Zgromadzenia.
11. W sprawach nieuregulowanych odrębnie dotyczących przyjęcia względnie odmowy przyjęcia do Spółdzielni, w tym do terminów składania odwołań oraz doręczeń korespondencji, odpowiednie zastosowanie znajdują postanowienia § 18 do 21 niniejszego Statutu regulujące postępowanie wewnątrzspółdzielcze.

§ 11

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający:
 - 1) imiona i nazwisko lub nazwę w przypadku osoby prawnej,
 - 2) adres i rodzaj lokalu w zasobach Spółdzielni, do którego osobie tej przysługuje lub będzie przysługiwać prawo,
 - 3) miejsce zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej jej siedzibę,
 - 4) w przypadku osób prawnych numer rejestru, w którym osoba ta jest zarejestrowana,
 - 5) wysokość wniesionych wkładów, ich rodzaj, jeżeli są to wkłady niepieniężne,
 - 6) datę przyjęcia w poczet członków i datę ustania członkostwa,
 - 7) zmiany tych danych,
2. Wszystkie dane w rejestrze członków Spółdzielni dotyczące osób fizycznych, a w szczególności dane przewidziane w ust. 1 pkt. 3) niniejszego paragrafu, podlegają ochronie przewidzianej w przepisach rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanymi również „RODO”, a w przypadkach nieuregulowanych w RODO, w przepisach krajowych o ochronie danych osobowych, do których odsyłają przepisy RODO.
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków w pełnym zakresie, wyłącznie w zakresie odnoszącym się do członka, którego dane te dotyczą.
4. Członek Spółdzielni, (poza jedynie członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej) ma prawo

wglądu w dane dotyczące innych członków Spółdzielni, które nie umożliwiają identyfikacji poszczególnych osób fizycznych.

ROZDZIAŁ 2. PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 12

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych w szczególności poprzez:
 - a) realizację czynnego i biernego prawa wyborczego do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwienia;
 - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
 - 4) żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 5) żądania zawarcia umowy przeniesienia ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
 - 6) używania przydzielonych lokali na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz ustanowionych w drodze umowy:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - c) prawa odrębnej własności lokalu,
 - d) ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego;
 - 7) udziału z głosem decydującym w Walnym Zgromadzeniu, (części Zgromadzenia) żądania zwołania Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym w obowiązujących przepisach lub w Statucie;
 - 8) zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w obowiązujących przepisach lub Statucie;
 - 9) otrzymania:
 - a) odpisu obowiązującego Statutu,
 - b) regulaminów wydanych na podstawie Statutu,
 - c) kopii uchwał organów Spółdzielni
 - d) protokołów obrad organów Spółdzielni,
 - e) protokołów lustracji,
 - f) rocznych sprawozdań finansowych
 - g) faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi;
 - 10) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, z wyłączeniem danych podlegających ochronie na zasadach opisanych w postanowieniach § 11 ust. 3 i 4 Statutu;
 - 11) zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w obowiązujących przepisach;
 - 12) składania odwołań w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach dotyczących stosunków między członkiem i Spółdzielnią;
 - 13) otrzymywania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia albo jego części;
 - 14) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkającymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług;
 - 15) żądania przedstawienia kalkulacji opłat związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal

- należący do członka,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
 - 3) pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów;
- 16) wynajmowania całego lokalu lub części lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 niniejszego paragrafu;
 - 17) użyczenia albo oddawania lokalu, o jakim mowa w pkt. 16, w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 niniejszego paragrafu;;
 - 18) udziału w podziale nadwyżki bilansowej.
2. Koszty sporządzenia odpisów i kopii dokumentów wymienionych w ust. 1 pkt. 9), za wyjątkiem Statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. Koszty i zasady wydawania odpisów i zaświadczeń określa Zarząd Spółdzielni w uchwale.
 3. Statut Spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów Spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być również udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni pobierania bez ograniczeń plików zawierających te dokumenty.
 4. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.
 5. W przypadku, w którym wynajęcie albo użyczenie lokalu bądź też oddanie tego lokalu do bezpłatnego użytkowania wiąże się z koniecznością wyrażenia przez właścicieli wyodrębnionych lokali zgody opisanej w art. 22 ust. 2 lub 4 ustawy o własności lokali, (zwanej dalej także: uwl), konieczne jest uzyskanie zgody ogółu właścicieli nieruchomości w trybie określonym w art. 27 ust. 3 (zdanie drugie) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 6. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

§12a

1. Członek Spółdzielni zobowiązany jest:
 - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany;
 - 2) przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni;
 - 3) uiszczać terminowo opłaty za używanie lokali zgodnie z art. 4 usm i odpowiednimi przepisami Statutu Spółdzielni;
 - 4) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu;
 - 5) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym członkom;
 - 6) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów i wykonania operatu szacunkowego wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego;
 - 7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie;
 - 8) utrzymywać swój lokal w należytym stanie technicznym;
 - 9) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia

- odrębnej własności lokalu;
- 10) zawiadomić Spółdzielnię o zamiarze wynajęcia lokalu na inne cele niż określone przydziale względnie w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu w celu uzyskania zgody lub zgód, o których mowa w §12 ust. 4-5.

ROZDZIAŁ 3. USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:
- 1) złożenia przez członka będącego właścicielem lokalu lub najemcą lokalu, o którym mowa w § 7 ust. 5 oświadczenia o wystąpieniu ze Spółdzielni, przy zastosowaniu reguł określonych w § 14 niniejszego Statutu;
 - 2) wykreślenia z rejestru członków, z zastrzeżeniem postanowień § 16 Statutu, z powodu:
 - a) śmierci osoby fizycznej będącej członkiem Spółdzielni,
 - b) ustania osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni;
 - 3) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 5) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 6) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 7) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 8) rozwiązania umowy o budowę lokalu;
 - 9) zaistnienia okoliczności opisanych w § 15.

§ 14

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

§ 15

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje nadto w następujących przypadkach:
- 1) podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o jakiej mowa w art. 24¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, z której postanowień wynikać będzie, że w zakresie praw i obowiązków tych właścicieli oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali zwanej dalej także „uwl”;
 - 2) wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w nieruchomości, o ile w ciągu 3 (trzech) miesięcy od daty wyodrębnienia tego lokalu nie zostanie podjęta przez większość właścicieli lokali uchwała, zgodnie z którą w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną stosuje się odpowiednio przepisy art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 3) W okolicznościach wskazanych w ust. 1,
 - a) w pkt. 1) - członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą podjęcia uchwały,
 - b) w pkt. 2) - członkostwo w Spółdzielni ustaje następnego dnia po dniu, w którym bezskutecznie upłynął trzymiesięczny termin przewidziany na podjęcie uchwały o zastosowaniu przepisów art. 27 usm.

§ 16

1. Zmarłego członka Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła jego śmierć, potwierdzona następnie odpowiednim aktem stanu cywilnego albo orzeczeniem sądowym.
2. Osobę prawną skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Pod pojęciem „ustania osoby prawnej” należy rozumieć uprawomocnienie się rozstrzygnięcia o wykreśleniu tej osoby z właściwego rejestru.
4. W przypadkach opisanych w ust. 1 i 2, warunkiem skreślenia z rejestru jest uzyskanie odpisu aktu zgonu, a w odniesieniu do osoby prawnej, odpisu postanowienia właściwego sądu rejestrowego ze stwierdzeniem prawomocności.

§17

1. Jeżeli członkowi przysługuje w Spółdzielni więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach Spółdzielni. Powyższe stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
2. Jeżeli w dniu 9 września 2017 r. członkowi Spółdzielni 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 on z tym dniem członkostwo.

ROZDZIAŁ 4. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 18

1. Postępowaniem wewnątrzspółdzielczym objęte są sprawy wynikające ze stosunku członkostwa oraz związane ze zmianą wysokości opłat za lokale, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego szczebla.
3. Odwołanie od uchwały (decyzji) Zarządu Spółdzielni powinno zostać złożone w ciągu 14 (czternastu) dni od daty powiadomienia o treści decyzji lub uchwały.
4. Odwołanie, w przypadku określonym w ust. 3, rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia jego wniesienia.
5. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi, który złożył odwołanie.
6. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
7. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi Spółdzielni

prysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia tej uchwały wraz z uzasadnieniem.

8. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 (trzydzieści) dni przed jego zwołaniem.
9. O terminie Walnego Zgromadzenia odwołujący się powinien zostać zawiadomiony w formie pisemnej pod adresem wskazanym przez niego w odwołaniu, na co najmniej 7 (siedem) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
10. Jeżeli odwołujący prawidłowo powiadomiony o terminie nie przybędzie na Zgromadzenie, to Walne Zgromadzenie może rozpatrzyć odwołanie bez jego udziału.
12. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna.
13. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi bezpośrednio za pokwitowaniem lub przesyłką poleconą w terminie 14 (czternastu) dni od daty jej podjęcia.

§ 19

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 (jednego) miesiąca od daty ich wpływu do Spółdzielni, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia jej złożenia.
2. O sposobie załatwiania wniosków Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka w formie pisemnej.
3. Odmowna decyzja Zarządu powinna zawierać co najmniej:
 - 1) uzasadnienie stanowiska Zarządu
 - 2) pouczenie o prawie złożenia przez członka Spółdzielni odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania zawiadomienia przewidzianego w ust. 2, jak również o skutkach niezachowania terminu do złożenia odwołania.

§ 20

1. Uchwały lub decyzje organów Spółdzielni, których doręczenie członkom przewiduje Statut, w tym uchwały podejmowane w wewnątrzspółdzielczym postępowaniu odwoławczym powinny być doręczone w formie pisemnej bezpośrednio członkom za pokwitowaniem lub przesyłkami poleconymi za pośrednictwem Poczty Polskiej.
2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie swego adresu. Pisma zwrócone na skutek nie podjęcia listu w terminie lub niezgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.
3. Terminy do wniesienia odwołań oraz terminy zobowiązujące Spółdzielnię do powiadomienia członka uznaje się za zachowane gdy odwołanie albo powiadomienie zostanie doręczone bezpośrednio: Spółdzielni albo członkowi uprawnionemu do otrzymania zawiadomienia, względnie przesyłką poleconą, za pośrednictwem Poczty Polskiej, zgodnie z postanowieniami ust. 1 do 2.

§ 21

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 (sześciu) miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami niezawinionymi przez niego czy powstałymi na skutek siły wyższej.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ III. PRAWA DO LOKALI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 22

1. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków, Spółdzielnia może w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym
 - 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 pkt 3 również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.
3. Do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy dotyczące lokali mieszkalnych.

§ 23

1. Odzyskanym przez Spółdzielnię, wolnym w sensie prawnym lokalem, Spółdzielnia może dysponować przy zastosowaniu przepisów regulujących odrębną własność lokali do niej należących.
2. Tytuł prawny do lokalu, o jakim mowa w ust. 1, może być ustanowiony w drodze przetargu w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego o przetargach.
3. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, przy zastosowaniu przepisów, o których mowa w ust. 2.
4. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na zasadach opisanych w ust. 1 do 3, jest wpłata na rachunek Spółdzielni kwoty odpowiadającej rynkowej wartości lokalu.

§ 24

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności obowiązany jest objąć postawiony przez Spółdzielnię do jego dyspozycji lokal w terminie do 30 (trzydziestu) dni.
2. Po bezskutecznym upływie terminu na objęcie lokalu przez członka ubiegającego się o ustanowienie powyższych praw na podstawie umowy, Spółdzielnia służy prawo rozwiązania umowy o budowę lokalu z przyczyn leżących po jego stronie.

ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 25

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Umowa, jakiej mowa w ust. 1 powinna zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W wyniku zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal mieszkalny do używania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w obowiązujących przepisach oraz w Statucie Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni albo członka Spółdzielni i jego małżonka.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
7. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, powinna w szczególności zawierać:
 - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię;
 - 2) wskazanie osób, którym przysługują uprawnienia do wspólnego zamieszkania z członkiem zamieszkać;
 - 3) sposób przekazania lokalu do użytkowania;
 - 4) obowiązki obciążające członka;
 - 5) obowiązki obciążające Spółdzielnię.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z osobą trzecią przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 26

1. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w Statucie. W wypadku, gdy przysługuje ono małżonkom wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

§ 27

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub jego części albo ze zmianą przeznaczenia lokalu lub jego części. W takim wypadku zastosowanie znajdują postanowienia § 12 ust. 3 oraz § 12 ust. 4 pkt. 10) Statutu.
2. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu mieszkalnego miało wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
3. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 28

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę, określoną w dalszej części Statutu: „umową o budowę lokalu”.
2. Umowa, o jakiej mowa w ust. 1 winna zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a nadto powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
3. Niezależnie od wymogów wynikających z postanowień ust. 2, umowa o budowę lokalu powinna zawierać:
 - 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu;
 - 2) określenie lokalu mieszkalnego, do którego osoba ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa, w tym jego rodzaj, położenie i powierzchnię;
 - 3) wskazanie osób, które mają zamieszkać w lokalu do którego osoba ubiega się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa,
 - 4) 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,
 - 5) określenie zakresu rzeczowego robót zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 6) wstępną wysokość wkładu mieszkaniowego, termin i sposób jego wpłaty, w szczególności poprzez określenie czy wniesienie wkładu przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa ma nastąpić jednorazowo czy też w ratach;

- 7) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - 8) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy;
 - 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania;
 - 10) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego;
 - 11) określenie warunków, jakie osoba obowiązana jest spełnić w związku z ubieganiem się o lokatorskie prawo do lokalu budowanego przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, o ile przepisy dotyczące budowy ze środków wymienionego Funduszu będą mieć zastosowanie w odniesieniu do tego członka;
 - 12) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.
4. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 29

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 28 ust. 3 pkt. 4) i 6) Statutu lub nie objął lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Członek może rozwiązać umowę o budowę lokalu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Strony mogą w umowie ustalić inne, niż wskazane w ust. 2 lub 3 warunki rozwiązania umowy.
5. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w § 28 Statutu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, osobom bliskim, które miały zamieszkać w tym lokalu wspólnie z osobą, o której mowa w postanowieniach § 28 Statutu przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu
6. Dla zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, o tym komu przysługiwać ma roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu, rozstrzyga właściwy sąd w

postępowaniu nieprocesowym.

8. Podstawę rozstrzygnięcia wskazanego w ust. 7 stanowi w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem.
9. 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.
10. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby, o jakich mowa w ust. 5 odpowiadają solidarnie za opłaty przewidziane w art. 4 ust. 1 *usm.*
11. Osoba wybrana w sposób określony w poprzedzających ustępach niniejszego paragrafu staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej uprzednio osobę, o której mowa w § 28.

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym paragrafie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację - przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiści wszystkie zaległe opłaty.
4. 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.
5. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 lub 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 4, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
6. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16' *usm.*, ogłasza nie później niż w ciągu 3 (trzech) miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu.

7. Zawiadomienie o przetargu wywiesza się na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni lub na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych lub zamieszcza się je na stronie internetowej Spółdzielni, oraz publikuje w prasie lokalnej.
8. Warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokalu na zasadach określonych w 5 i 6, jest wpłata na rzecz Spółdzielni wartości rynkowej lokalu.
1. Spółdzielnia nie ustanawia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby wyłonionej w wyniku przetargu, 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 okolicznościach, o których mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 *usm*, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 31

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z 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 całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, gdy wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
3. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy, utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje do Spółdzielni, na podstawie przepisów *usm* roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy spłaci na rzecz Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonaniem spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby.
5. Warunkiem ustanowienia przez Spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 32

1. 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.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie §30 ust. 6, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka Spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 2 *usm.*
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopóżnienia lokalu.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 *usm.*, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
8. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w ust. 5, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
9. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 33

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
2. Przepis ust. 1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.
3. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie zawiadamiają Spółdzielnię, któremu z nich przypada spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 34

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 *usm*, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowę, o której mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu i wydania go Spółdzielni najpóźniej w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu.

ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 35

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 *usm*. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 36

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

do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

5. 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.

§ 37

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali będących przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste. Dane osobowe zawarte w tym rejestrze są przetwarzane i przechowywane z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów przywołanych w § 11 ust. 2.

§ 38

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

§ 39

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 85 niniejszego Statutu, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnych uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 40

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

§ 41

1. W wypadku 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 (sześciu) miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 40 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 42

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 43

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że 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 lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 44

1. Wynajmowanie lub oddawanie do użyczenia albo w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni.
2. Postanowienia ust. 1 nie znajdują zastosowania, jeśli czynności opisane w tym ustępie prowadziłyby do zmianą sposobu sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

3. W okolicznościach, w których mowa w ust. 2, zastosowanie znajdują postanowienia § 12 ust. 4 oraz § 13 ust. 1 pkt. 10) Statutu.
4. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałoby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
5. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 45

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 dostarczania innego lokalu członkowi Spółdzielni lub tym osobom.

§ 46

Postanowienia § 35-46 stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

ROZDZIAŁ 4. PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 47

Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać obie strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a w szczególności powinna zawierać:

- 1) oświadczenie Spółdzielni, jaki posiada tytuł prawny do gruntu,
- 2) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
- 3) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- 4) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 5) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 6) wstępną wysokość wkładu budowlanego, termin i sposób jego wpłaty tj. jednorazową bądź ratą,
- 7) określenie terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego oraz okoliczności, w jakich może nastąpić przesunięcie terminu ukończenia budowy,
- 8) termin ostatecznego rozliczenia zadania inwestycyjnego i ustalenia wysokości wkładu budowlanego,
- 9) określenie trybu zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
- 10) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę lokalu.

§ 48

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 47 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo

jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 49

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 47 pkt 3) i 6) lub nie objął lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 (trzy) miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 50

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 47 Statutu albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 (dwóch) miesięcy po jego wybudowaniu.
2. O ile na podstawie odrębnych przepisów wymagane jest pozwolenie na użytkowanie, ustanowienie na rzecz członka odrębnej własności lokalu winno nastąpić najpóźniej w terminie 2 (dwóch) miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia.
3. Na żądanie członka, Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w § 47 Statutu wspólnie z którą ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, w myśl uregulowań zawartych w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 51

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

§ 52

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, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 usm.

§ 53

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

§ 54

Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 55

Postanowienia § 47 do 55, stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 56

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 57

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
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.
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 ust. 1 i 2. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 uwl.

§ 58

1. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w § 56 ust. 1 lub w przypadku niepodjęcia uchwały, o której mowa w § 57 ust. 3 Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości według stanu na dzień ustania członkostwa.
2. Przez pojęcie „Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza” rozumie się, że Spółdzielnia w ciągu miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok, w którym powstały okoliczności, o których mowa w ust. 1, rozliczy na podstawie prowadzonej ewidencji wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty.
3. Rozliczenie funduszu remontowego polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego niewykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

§ 59

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem § 56 i 57 statutu. Przepisów ustawy 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.
2. Przepisów ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się z zastrzeżeniem ust. 1, § 56 i § 57. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

§ 60

Powyższe przepisy statutu stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

ROZDZIAŁ 5. NAJEM LOKALI NALEŻĄCYCH DO SPÓŁDZIELNI

§ 61

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz inne nieruchomości lub ich części członkom Spółdzielni oraz osobom fizycznym i osobom prawnym niebędącym członkami Spółdzielni.

2. Warunki wynajmu określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
3. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 62

1. *(skreślony)*
2. *(skreślony)*

§ 63

1. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.
2. Rada Nadzorcza określa lokale do wynajmu i kryteria wyboru najemców.

ROZDZIAŁ 6. ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 64

1. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań typu lokatorskiego na mieszkania typu lokatorskiego odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
2. Zamiany mieszkań dokonuje Zarząd na wniosek zainteresowanych członków.
3. Wniosek członka, o którym mowa w ust. 2 winien być sporządzony na piśmie i zawierać co najmniej:
 - 1) wskazanie danych osoby ubiegającej się o zamianę lokalu wraz z jej danymi korespondencyjnymi,
 - 2) wskazanie lokalu typu lokatorskiego, dotychczas zajmowanego i który miałby zostać poddane zamianie,
 - 3) w przypadku ubiegania się o zamianę lokalu z osobą, której przysługuje lokal w budynku niestanowiącym własności Spółdzielni, wyrażenie zgody i gotowości na dokonanie zamiany przez tą osobę.

§ 65

1. Zamiana mieszkania polega na uzyskaniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zrzeczenie się spółdzielczego lokatorskiego prawa do dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienia go do dyspozycji Spółdzielni.
2. Realizacja zamiany następuje przez:
 - 1) zawarcie umowy między członkiem a Spółdzielnią o spółdzielcze lokatorskie prawo do innego lokalu mieszkalnego w zamian za zwolnienie dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego i postawienie go do dyspozycji Spółdzielni;

- 2) umożliwienie członkom Spółdzielni bądź członkowi Spółdzielni i osobie zajmującej lokal mieszkalny w budynku niestanowiącym własności Spółdzielni, zamiany między sobą dotychczas użytkowanych lokali mieszkalnych.

§ 66

Zamiana między członkami Spółdzielni i najemcami lokali mieszkalnych pozostających w dyspozycji innych dysponentów wymaga zgody tych dysponentów.

§ 67

1. Wniosek w sprawie zamiany mieszkań Zarząd realizuje przez:
 - 1) podpisanie z zainteresowanymi członkami umów o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, o ile członkowie ubiegali się zgodnie o zamianę mieszkań między sobą;
 - 2) zaproponowanie zamiany mieszkań między sobą tym członkom, którzy złożyli wnioski o zamianę lokali mieszkalnych, lecz nie wskazali przedmiotu zamiany;
 - 3) podpisanie z zainteresowanym członkiem umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przysługujące innej osobie;
 - 4) podpisanie umowy o budowę lokalu mieszkalnego w związku z ubieganiem się o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
2. Realizacja wniosków o zamianę mieszkań członków, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 i 4 następuje w kolejności numeru rejestru, o którym mowa w § 69.

§ 68

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów mieszkaniowych.

§ 69

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr wniosków o zamianę lokali mieszkalnych typu lokatorskiego i udostępnia go zainteresowanemu członkowi.
2. Rejestr zawiera niezbędne dane takie jak: numer kolejny i datę wpływu wniosku, imię i nazwisko członka, numer rejestru członkowskiego, adres zamieszkania, określenie wielkości i położenia lokalu zgłoszonego do zamiany oraz wielkości i położenia lokalu wnioskowanego do uzyskania w drodze zamiany i data załatwienia wniosku. Rejestr może ponadto zawierać inne informacje dotyczące zamiany.
3. Przetwarzanie oraz przechowanie danych ujawnionych w rejestrze, którego prowadzenie przewidziano w ust. 1 i 2, następuje z zachowaniem przepisów przywołanych w § 11 ust. 2 Statutu.

ROZDZIAŁ 7. SPRZEDAŻ LOKALI

§ 70

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących

się w nim lokali, warunki organizacyjno – finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza.

DZIAŁ IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALI

ROZDZIAŁ 1. SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 71

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 zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 28 ust. 3 pkt 4) Statutu w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 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 innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 85 Statutu.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego podlega przeniesieniu na własność na warunkach finansowych określonych w ustawie.
4. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w ust. 1, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci, i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 usm oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

ROZDZIAŁ 2. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, UŻYTKOWEGO, W TYM DO GARAŻU

§ 72

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu: mieszkalnego, użytkowego lub garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 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 § 85 Statutu.

2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysuguje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu, określonym w ust. 1, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
5. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie niebędącej członkiem Spółdzielni 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.
6. 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.

ROZDZIAŁ 3. SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO MIEJSCA POSTOJOWEGO W LOKALU GARAŻOWYM WIELOSTANOWISKOWYM UPRAWNIENIA NAJEMCY SPÓŁDZIELCZEGO LOKALU MIESZKALNEGO, KTÓRY PRZED PRZEJĘCIEM PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ BYŁ MIESZKANIEM PRZEDSIĘBIORSTWA PAŃSTWOWEGO, PAŃSTWOWEJ OSOBY PRAWNEJ LUB PAŃSTWOWEJ JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ

§ 73

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysuguje spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w lokalu garażowym wielostanowiskowym, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamkowy udział we współwłasności tego lokalu garażowego, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe odpowiadają stosunkowi powierzchni użytkowej tego miejsca do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na dany 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 § 85 Statutu.
2. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed 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, 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 wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli Spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. 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.
5. 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 termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130).
6. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 2 pkt 2).
7. 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.
8. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności, określonym w ust. 2, jeżeli brak jest osób, które wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

DZIAŁ V. WKŁADY

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 74

1. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
2. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1, rozumie się część kosztów zadania inwestycyjnego, w ramach którego budowany jest lokal członka, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.
3. Ustalania kosztów budowy lokalu i wysokości wkładów dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danego zadania inwestycyjnego,
 - 2) ostatecznie – po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię nie później niż:
 - a) w terminie 6 (sześciu) miesięcy od oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - b) w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania do umów z osobami ubiegającymi się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, po upływie tego terminu roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
4. Wartość pracy członka i jego rodziny oraz wartość wniesionych przez niego materiałów budowlanych może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany, której wyceny dokonuje Zarząd na podstawie kosztorysu przedstawionego przez członka Spółdzielni i zatwierdzonego przez Zarząd.
5. Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowie zawartej z członkiem o budowę lokalu wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wstępnie wymaganego wkładu.
6. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

§ 75

1. Przy ustalaniu kosztów budowy lokalu i warunków realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności uwzględnić następujące zasady:
 - 1) zakres rzeczowy realizowanego zadania inwestycyjnego,
 - 2) podział kosztów zaliczanych do realizowanego zadania inwestycyjnego:
 - a) na koszty ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku lub jego części, jeśli zgodnie z umową część ta stanowi odrębny przedmiot odbioru oraz na koszty ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich,
 - b) metodę rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych i garaży, jeśli takie są wbudowane w domu mieszkalnym,
 - c) składniki kosztów budowy części mieszkalnej, które są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania np. wyposażenie

- kuchni, łazienki, podłogi,
- d) ewentualne dopuszczenie różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno – użytkowych oraz określenie kryteriów, według których to różnicowanie ma być stosowane,
- 3) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładów na podstawie rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy,
- 4) warunki wynikające z umów kredytowych, jeśli realizacja zadania inwestycyjnego finansowana jest kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.

ROZDZIAŁ 2. WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 76

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal członka, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego sfinansowana została z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek obowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
4. Osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące wcześniej innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wartości rynkowej lokalu wypłaconej osobie uprawnionej zgodnie z § 77 Statutu.
5. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoba, z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy, albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz do pokrywania pozostałej części kredytu zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

ROZDZIAŁ 3. ROZLICZENIA Z TYTUŁU WKŁADU MIESZKANIOWEGO

§ 77

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
2. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 75 Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy.

4. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwotę zaległych opłat, o których mowa w § 85 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 78

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład zwracany jest w terminie 14 (czternastu) dni od daty rozwiązania umowy.
3. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład zwracany jest w terminie 14 (czternastu) dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 79

1. Rozliczenie z tytułu wkładu mieszkaniowego następuje na dzień wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a gdy prawo to jeszcze nie zostało ustanowione – na dzień ustania członkostwa.
2. Roszczenie o wypłatę wartości rynkowej lokalu staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą.
3. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Roszczenie o zwrot wartości rynkowej lokalu jest zbywalne i podlega egzekucji.

ROZDZIAŁ 4. WKŁADY BUDOWLANE

§ 80

1. Wkład budowlany wnosi członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 81

Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

§ 82

Członek Spółdzielni ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 83

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu budowlanego w wartości nominalnej bez waloryzacji.
2. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nastąpiło z przyczyn leżących po stronie:
 - a) Spółdzielni, należna wartość rynkowa lokalu zwracana jest w terminie 14 (czternastu) dni od daty rozwiązania umowy;
 - b) członka Spółdzielni, należna wartość rynkowa lokalu zwracana jest w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE Z TYTUŁU WKŁADU BUDOWLANEGO SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU

§ 84

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego lokalu.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 3, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu.
3. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do 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.
4. Warunkiem wypłaty wartości rynkowej lokalu jest opróżnienie lokalu przez uprawnionego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5.
5. Jeżeli należność przysługująca uprawnionemu (którego prawo do lokalu wygasło), jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

DZIAŁ VI. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 85

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie stosownych opłat.

2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 90.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie stosownych opłat.
4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem paragrafu 90.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 86

1. Za opłaty, o których mowa w § 85, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 87

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 85;
 - 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości

powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 88

1. Opłaty, o których mowa w § 85, wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Za datę uregulowania należności uważa się dzień wpływu środków pieniężnych na konto bankowe Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 85, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
3. Wysokość opłat, o których mowa w § 85 ustala Zarząd na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą rocznego planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych nieruchomości, jednostek rozliczeniowych takich jak: 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania, liczby osób korzystających z lokalu, wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla danego mieszkania.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinien zawierać w szczególności:
 - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów (w skali nieruchomości, zespołu nieruchomości, jednolicie na całość zasobów);
 - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkujących w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych);
 - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokalne mieszkalne, lokale użytkowe);
 - 4) możliwość zróżnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności;
 - 5) zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.
6. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki ciepłej powinien zawierać w szczególności:
 - 1) wskazanie jednostki organizacyjnej rozliczania kosztów dostawy ciepła;
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów;
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki ciepłej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc);
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych walorów ciepłych 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.

§ 89

1. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 85 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa § 85 ust. 1-3 i 5, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
4. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
6. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 85 Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokościach ustawowych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia może umorzyć odsetki naliczone od zaległych należności.
7. Nadpłata w opłatach z jakiegokolwiek tytułu zostaje zaliczona w pierwszej kolejności na najstarsze zadłużenie z tytułu opłat, z zastrzeżeniem postanowień ust. 8.
8. W przypadkach, w których należności Spółdzielni były przedmiotem sporu w postępowaniu sądowym nadpłatę zalicza się w następującej kolejności
 - a) koszty egzekucji i zastępstwa prawnego w toku postępowania egzekucyjnego, o ile nie zostały wcześniej pobrane przez komornika zgodnie z dyspozycją art. 770 kpc
 - b) koszty procesu obejmujące koszty zastępstwa procesowego, koszty sądowe, opłatę skarbową oraz odsetki i pretensje główną, jeżeli zobowiązania te nie były przedmiotem egzekucji albo nie zostały ściągnięte w toku postępowania egzekucyjnego zgodnie z dyspozycją przepisu przywołanego pod lit. a).

§ 90

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki

przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej 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.

DZIAŁ VII. (skreślony)

§ 91

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. (skreślony)

§ 92

1. (skreślony)
2. (skreślony)
3. (skreślony)

DZIAŁ VIII. ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 93

Dodatkowym wyposażeniem lokalu jest wyposażenie poczynione przez członka Spółdzielni lub inne osoby, którym służą uprawnienia do lokali ze środków własnych tych osób i we własnym zakresie, mające trwały charakter, podnoszące wartość funkcjonalną, użytkową i estetyczną lokalu, niestanowiące pierwotnego wyposażenia lokalu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 94

1. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub zamiany spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonywane mogą być wyłącznie pomiędzy zainteresowanymi stronami bez udziału Spółdzielni.
2. W przypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do spółdzielczego lokalu mieszkaniowego lub użytkowego oraz przekazaniu tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym, rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia dokonane zostanie pod warunkiem, że Spółdzielnia wyraziła wcześniej zgodę na dokonanie dodatkowego wyposażenia lub uznała poniesione nakłady za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym.

3. Wartość nakładów wyceniona zostanie przez Spółdzielnię na dzień przekazania jej lokalu przy uwzględnieniu cen rynkowych w tym dniu.

DZIAŁ IX. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 95

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści dla członków Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 usm , a przychodami z opłat, o których mowa w § 85 ust. 1-3 i 5, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.
5. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
6. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
7. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.

§ 96

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
4. Przepis ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 97

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) fundusz zasobów mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy nadto fundusz remontowy.
3. Spółdzielnia może również tworzyć inne fundusze, to jest w szczególności:
 - 1) inwestycyjny,
 - 2) na działalność społeczną, oświatową, kulturalną i sportowo – rekreacyjną,
 - 3) świadczeń socjalnych,
 - 4) fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 5) fundusz remontowy kotłowni gazowych.
- 3a. Fundusze, o których mowa w ust. 3, są tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami oraz ich likwidacji określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 98

1. Nadwyżka bilansowa w rozumieniu dyspozycji art. 75 ustawy - Prawo spółdzielcze, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, przeznaczana jest wyłącznie na zwiększenie funduszy własnych Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz remontowy Spółdzielni,
 - 3) fundusz działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej.
2. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej na zwiększenie poszczególnych funduszy każdorazowo określa uchwała Walne Zgromadzenie.

§ 99

Stratę bilansową w rozumieniu przepisów art. 90 ustawy – Prawo Spółdzielcze, pokrywa się z funduszy Spółdzielni według następującej kolejności:

- a) fundusz zasobowy,
- b) fundusz udziałowy,
- c) fundusz remontowy Spółdzielni.

§ 100

Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

DZIAŁ X. ORGANY SPÓŁDZIELNI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 101

1. Organami Spółdzielni są:
 - 2) Walne Zgromadzenie
 - 3) Rada Nadzorcza
 - 4) Zarząd
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Rady Nadzorczej i Zarządu przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 128 Statutu oraz czy zalegają w stosunku do Spółdzielni z opłatami, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
5. W przypadku gdy nie jest możliwe obsadzenie wszystkich mandatów wskutek otrzymania przez dwóch lub więcej kandydatów równej ilości głosów, przeprowadza się następną turę głosowania z udziałem tych kandydatów.
6. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, następnej tury głosowania się nie przeprowadza, a wybór na nieobsadzone mandaty następuje w drodze losowania spośród kandydatów, którzy otrzymali równą liczbę głosów. Losowanie przeprowadza Prezydium Walnego Zgromadzenia.
7. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (kandydatowi).
8. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
9. Członek Spółdzielni ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu.
10. Członek – osoba fizyczna nieposiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie

może być członkiem organów Spółdzielni. W Walnym Zgromadzeniu lub jego części bierze udział przez swojego przedstawiciela ustawowego, który może ustanowić pełnomocnika. Pełnomocnik, o jakim mowa w zdaniu poprzedzającym nie może być wybierany do Rady Nadzorczej lub Zarządu.

11. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu albo w określonej części Walnego Zgromadzenia poprzez członków organów reprezentacji albo przez pełnomocników. Pełnomocnicy osób prawnych mogą być wybierani do organów Spółdzielni wymienionych w ust. 10.
12. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 – 3 niniejszego paragrafu oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.
13. Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni za udział w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na liczbę posiedzeń..
14. Ryczałty przysługujące członkom Rady wynoszą:
 - 1) ryczałt przewodniczącego Rady 19 %,
 - 2) ryczałt zastępcy przewodniczącego Rady 14 %
 - 3) ryczałt sekretarza Rady 19 %,
 - 4) ryczałty pozostałych członków Rady 14 %.

minimalnego wynagrodzenia ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” obowiązującego w dniu pierwszego posiedzenia Rady w danym miesiącu.

ROZDZIAŁ 2. WALNE ZGROMADZENIE

§ 102

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i może zostać podzielone na części jeżeli liczba zrzeszonych członków Spółdzielni przekroczy liczbę 500 (pięćset) osób.
2. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 103

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat;
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni lub jej likwidacji,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą jako organ pierwszej instancji,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnianie Zarządu do działań w tym zakresie;
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) uchwalanie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 104

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w ciągu 6 (sześciu) miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Zarząd może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust. 3, Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym, Walne Zgromadzenie zwołuje Rada Nadzorcza.
6. W okolicznościach, w których Rada Nadzorcza nie wykona obowiązku opisanego w ust. 5, Walne Zgromadzenie na koszt Spółdzielni zwołuje Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę uprawnionych do głosowania uczestniczących w walnym zgromadzeniu, na którym uchwała była poddana pod głosowanie.
9. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych

żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 (czternaście) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

10. Członkowie Spółdzielni mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 9, w terminie do 15 (piętnastu) dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 (dziesięciu) członków.
11. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 (trzy) dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
12. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to członkowie mają prawo zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej nie później niż na 3 (trzech) dni przed posiedzeniem jego pierwszej części.
13. W przypadku określonym w ust. 12, oświadczenia kandydatów na członków Rady Nadzorczej wymagane w myśl postanowień § 101 ust. 3 Statutu winny zostać złożone przed umieszczeniem ich nazwisk na liście, która powinna zostać sporządzona przed posiedzeniem, o którym mowa w tym ustępie.
14. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, to nie jest dopuszczalne zgłaszanie kandydatów oraz odbieranie oświadczeń po upływie terminów przewidzianych w ust. 11 i 12.

§ 105

1. O czasie miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadamia: członków, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na piśmie co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Przez pisemne zawiadomienie wszystkich członków rozumie się umieszczenie pisma zawiadamiającego w indywidualnych skrzynkach korespondencyjnych usytuowanych na klatkach schodowych oraz przez opublikowanie zawiadomienia na stronie internetowej Spółdzielni.
2. W przypadku wniesienia do porządku obrad dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości przedstawicieli, członków Spółdzielni, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej na 7 (siedem) dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w sposób określony w ust. 1.
3. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka w Walnym Zgromadzeniu, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
4. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo, może być złożone w biurze Zarządu Spółdzielni przed Walnym Zgromadzeniem.
5. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach, po rozpoczęciu każdej części Walnego Zgromadzenia. W porządku obrad Walnego Zgromadzenia uwzględnia się punkt dotyczący odczytania listy pełnomocnictw.

6. Członek może być obecny i brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni mogą uczestniczyć w każdej części Walnego Zgromadzenia.
7. Postanowienia ust. 3 do 6 niniejszego paragrafu stosuje się również do osób prawnych będących członkami Spółdzielni które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu albo w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

§ 106

1. Walne Zgromadzenie jest uprawnione do:
 - 1) podejmowania uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości w terminach i w sposób określony w paragrafach poprzedzających, z zastrzeżeniem art. 49 § 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze;
 - 2) skreślenia z porządku obrad poszczególnych spraw albo odroczenia ich rozpatrzenia do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmiany kolejności rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, z zastrzeżeniem jednak postanowień ust. 2.
2. W przypadku, w którym Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, skreślenie z porządku obrad lub odroczenie sprawy jest niedopuszczalne.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne i zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych uprawnionych do głosowania.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów oddanych za i przeciw chyba, że ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów.
5. Kwalifikowana większość głosów wymagana jest dla podjęcia uchwał:
 - 1) o zmianie Statutu, połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, odwołania członka Rady Nadzorczej – w takim wypadku uchwała jest podjęta po uzyskaniu 2/3 (dwóch trzecich) głosów;
 - 2) o likwidacji Spółdzielni, o przywróceniu działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji na podstawie art. 113 § 1 pkt 3) ustawy - Prawo spółdzielcze – w takim wypadku uchwała jest podjęta po uzyskaniu 3/4 (trzech czwartych) głosów.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów do organów Spółdzielni i wyborów delegatów oraz odwołania członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/5 (jednej piątej) liczby uprawnionych, obecnych na Walnym Zgromadzeniu, (części Walnego Zgromadzenia), zarządza się głosowanie tajne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.
7. Za członków uczestniczących w Zgromadzeniu uważa się tych członków, którzy biorą udział w głosowaniu.

§ 107

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wytacza Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 108

1. Obrady Walnego Zgromadzenia albo jego części otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie albo jego część wybiera Prezydium w składzie co najmniej:
 - 1) przewodniczący,
 - 2) zastępca przewodniczącego,
 - 3) sekretarz.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Jeśli Walne Zgromadzenie jest podzielone na części, Prezydium ostatniej części pełni jednocześnie funkcję Prezydium Walnego Zgromadzenia.
5. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 109

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

2. Protokoły Walnego Zgromadzenia są jawne.
3. Protokół przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 (dziesięć) lat.

ROZDZIAŁ 3. RADA NADZORCZA

§ 110

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 111

1. Rada Nadzorcza składa się z od 3 do 5 (od trzech do pięciu) członków wybranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez tę osobę prawną.
3. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 (dwie) kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
4. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie.

§ 112

Kadencja członków Rady Nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 (trzy) lata..

§ 113

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Wygaśnięcie mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - 1) odwołania większością 2/3 (dwóch trzecich) głosów przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) zrzeczenia się mandatu przez członka Rady, co winno nastąpić pod rygorem nieważności w formie pisemnej,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) odwołania pełnomocnictwa udzielonego przez osobę prawną,
 - 5) nawiązania stosunku pracy przez członka Rady ze Spółdzielnią, z zastrzeżeniem postanowień § 126 ust. 3 Statutu.

§ 114

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru – do końca kadencji Rady Nadzorczej – nowego członka Rady Nadzorczej.

§ 115

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

- 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo – rekreacyjnej;
- 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej;
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb których przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością, a w przypadkach przewidzianych w obowiązujących przepisach, także tych osób, którym w tej nieruchomości przysługują prawa odrębnej własności lokali, na zasadach określonych w ustawie o własności lokali;
 - f) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania Spółdzielni do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich;
 - g) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni;
 - h) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych;
- 3) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach, przy czym dla zapewnienia reprezentacji Spółdzielni w takich przypadkach wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych;
- 4) wybór i odwołanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu;
- 5) uchwalanie regulaminu Zarządu;
- 6) ustalanie sposobu wynagradzania członków Zarządu;
- 7) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- 8) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, oraz rozpatrywanie skarg na jego działalność;
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie;
- 10) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu;
- 11) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 12) podejmowanie uchwał w związku ze zleceniem badania sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości oraz wyboru biegłego rewidenta;
- 13) uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni;
- 14) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w lokalach garażowych wielostanowiskowych i domy jednorodzinne;
- 15) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno - finansowych zadań inwestycyjnych realizowanych w celu sprzedaży mieszkań;
- 16) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców;
- 17) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali;
- 18) uchwalanie regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody,

- 19) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale;
 - 20) uchwalanie regulaminów organizowania przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię, przy zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego o przetargach;
 - 21) określanie lokali do wynajmu i określanie kryteriów wyboru najemców;
 - 22) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej;
 - 23) podejmowanie decyzji o konieczności zasięgnięcia opinii członków Spółdzielni w sprawach związanych z umieszczeniem na budynkach i terenach stanowiących własność Spółdzielni budowli i urządzeń mogących pogorszyć warunki korzystania z zasobów mieszkaniowych.
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty, w tym umowy, oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni. Czynności podejmowane w myśl postanowień zawartych w zdaniu poprzedzającym prowadzone są z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów przywołanych w § 11 ust. 2 Statutu, jeśli wiążą się z powzięciem informacji dotyczącej danych osobowych osób fizycznych.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 116

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje i prowadzi przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności – zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej powinno nastąpić bezpośrednio po zakończeniu obrad Walnego Zgromadzenia (ostatniej części Walnego Zgromadzenia).
4. W okolicznościach, w których obliczenie liczby głosów oddanych na poszczególnych kandydatów wymaga dłuższego czasu, zwłaszcza w razie podziału Walnego Zgromadzenia na części, Rada Nadzorcza, w celu wykonania obowiązków rejestrowych winna się ukonstytuować nie później niż trzeciego dnia od momentu ogłoszenia wyników wyborów do Rady.
5. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 (jednej trzeciej) członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 4 tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 117

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni przez Radę Nadzorczą goście.

§ 118

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego

wchodzą: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz.

2. W skład Prezydium wchodzi także przewodniczący stałych komisji Rady, o ile komisje te zostaną powołane zgodnie z postanowieniami § 119.
3. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.

§ 119

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 120

Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin Rady uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.

ROZDZIAŁ 4. ZARZĄD

§ 121

1. Zarząd składa się z 1 do 3 osób. W przypadku Zarządu wieloosobowego składa się on z prezesa i jego zastępców wybieranych przez Radę Nadzorczą.
2. Liczbę członków Zarządu oraz wymogi, które poszczególne osoby kandydujące do Zarządu Spółdzielni powinni spełniać, określa Rada Nadzorcza.
3. Członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. W przypadku zarządu jednoosobowego, uprawnienia Zarządu realizuje Prezes wybierany przez Radę Nadzorczą.
4. Członkowie Zarządu powinni posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. odpowiednie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych i kierowaniu pracą takich podmiotów oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.
6. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy na podstawie powołania albo umowy o pracę.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
8. Członek Zarządu może zrzec się pełnienia funkcji w Zarządzie. Zrzeczenie wymaga formy pisemnej. Rada Nadzorcza ani też Walne Zgromadzenie nie mogą odmówić przyjęcia zrzeczenia. Ponadto, wskutek zrzeczenia rozwiązuje się stosunek pracy z

członkiem Zarządu zgodnie z wymogami kodeksu pracy.

§ 122

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji bądź też uchwał w sprawach niezastrzeżonych w obowiązujących przepisach lub w Statucie dla innych organów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz w sprawach stwierdzenia nabycia albo utraty członkostwa;
 - 2) podejmowanie czynności związanych z:
 - a) przenoszeniem własności domów lub lokali,
 - b) zawieraniem umów o:
 - 1) ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 2) ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, i miejsc postojowych w lokalach garażowych wielostanowiskowych,
 - 3) budowę lokali,
 - 4) przeniesienie własności lokalu;
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej, kulturalnej, oświatowej i sportowo – rekreacyjnej;
 - 4) przygotowywanie projektów uchwał poddawanych pod głosowanie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
 - 5) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni;
 - 7) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu;
 - 8) zwoływanie Walnego Zgromadzenia i przygotowywanie pod względem formalnym i przedłożenie pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni;
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych za zgodą Rady Nadzorczej;
 - 10) udzielanie pełnomocnictw;
 - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi;
 - 12) prowadzenie odrębnej dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów,
 - b) ewidencji wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości;
 - 13) ustalanie wysokości opłat, o których mowa w § 85.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd w swoich działaniach uwzględnia przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze, uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 123

1. 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.

2. Osoba kierująca bieżącą działalnością Spółdzielni działa w ramach uchwał podjętych przez Zarząd, uchwał Walnego Zgromadzenia, jak również uchwał Rady Nadzorczej.
3. Postanowienia ust. 1 i 2, nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Zarząd może udzielać pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub pełnomocnictw szczególnych.

§ 124

1. Zarząd pracuje kolegiałnie na odbywanych okresowo posiedzeniach.
2. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
3. Zakres czynności członków Zarządu, w tym sprawy zastrzeżone do decyzji kolegiałnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. W swoich działaniach Zarząd uwzględnia pozostałe akty prawa spółdzielczego, uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

§ 125

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i pełnomocnik. W spółdzielniach o zarządzie jednoosobowym oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
3. Postanowienia ust. 1 i 2, znajdują zastosowanie także w przypadkach uregulowanych w postanowieniach § 126.

ROZDZIAŁ 5. PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

§ 126

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Rada określa datę, do której członek Rady pełni funkcję członka Zarządu i w tym samym czasie nie pełni funkcji członka Rady. Data ta nie może wykraczać poza termin kadencji tej Rady.
3. W czasie pełnienia funkcji członka Zarządu, mandat członka Rady Nadzorczej delegowanego do Zarządu ulega zawieszeniu, przy czym:

- a) w przypadku delegowania do Zarządu członka Rady, w stosunku do tej osoby w czasie określonym przez Radę zgodnie z postanowieniami ust. 2, nie stosuje się zakazów wynikających z postanowień § 129 Statutu,
- b) delegowany członek Rady Nadzorczej nie bierze udziału w pracach Rady i nie pobiera z tego tytułu wynagrodzenia przewidzianego w § 101 ust. 13 do 14 Statutu,

§ 127

Członkowie Zarządu i Rady nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach ich dotyczących.

§ 128

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

§ 129

W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

§ 130

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

DZIAŁ XI. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 131

Statut niniejszy uchwalony został przez Walne Zgromadzenie w dniu 25 czerwca 2019 roku.

§ 132

1. W sprawach nieuregulowanych w statucie Spółdzielni stosuje się przepisy ustaw wyszczególnionych we wstępie.
2. Uchwalone zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sekretarz Walnego
Zgromadzenia



Przewodniczący Walnego
Zgromadzenia

