

STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZWIĄZKOWIEC
w Jeleniej Górze

Jelenia Góra 2018 rok

SPIS TREŚCI	str. 2
UCHWAŁA NR 5/06/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 02 czerwca 2018r.	str. 3
<i>CZEŚĆ OGÓLNA.....</i>	str. 4
<u>DZIAŁ I PRZEPISY WSTĘP.....</u>	str. 4 - 5
<u>DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.....</u>	str. 5
ROZDZIAŁ 1. Członkowie.....	str. 5 - 7
ROZDZIAŁ 2 Prawa i obowiązki członków.....	str. 7 - 8
ROZDZIAŁ 3. Ustanie członkostwa.	str. 8
<u>DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.</u>	str. 9
ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne.	str. 9
ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie.....	str. 9 - 12
ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza.	str. 12 - 14
ROZDZIAŁ 4. Zarząd.	str. 14 - 16
ROZDZIAŁ 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.	str. 16
<u>DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE.</u>	str. 16 - 17
<u>DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.</u>	str. 17 - 18
<u>DZIAŁ VI. LUSTRACJA.</u>	str. 18
<i>CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA.....</i>	str. 19
<u>DZIAŁ I. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE</u>	str. 19
ROZDZIAŁ 1. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.....	str. 19 - 21
ROZDZIAŁ 2. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz równowartości spółdzielczego prawa do lokalu	str. 21 - 22
<u>DZIAŁ II. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI.....</u>	str. 21 - 23
<u>DZIAŁ III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH.</u>	str. 23
ROZDZIAŁ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	str. 23 - 25
ROZDZIAŁ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	str. 26 - 28
ROZDZIAŁ 3. Odrębna własność lokalu.....	str. 28 - 30
ROZDZIAŁ 4. Zamiana lokali.....	str. 30 - 31
ROZDZIAŁ 5. Opłaty za używanie lokali.....	str. 31 - 33
ROZDZIAŁ 6. Wynajem lokali.....	str. 33 - 34
ROZDZIAŁ 7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.....	str. 34
<i>POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....</i>	str. 34

Statut stanowi załącznik do uchwały nr 5/06/2018 WZC z dnia 02 czerwca 2018 roku.

Statut został zarejestrowany w dniu 14.02.2019r. roku przez SĄD REJONOWY DLA WROCŁAWIA-FABRYCZNEJ WE WROCŁAWIU, IX WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

**UCHWAŁA NR 5/06/2018
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.**

z dnia 02 czerwca 2018 roku.

W sprawie: dokonania zmian w Statucie Spółdzielni mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze uchwalonego w dniu 24 czerwca 2017 roku.

Na podstawie art. 12a § 1 w związku z art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1560 z późn. zm.) i § 16 pkt 10 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze uchwała co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie Członków uchwała zmiany do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Zmiana Statutu wywołuje skutki prawne z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego. Do tego czasu pozostają w mocy postanowienia dotychczasowego Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” uchwałą nr 13/06/2017 dnia 24 czerwca 2017r.
2. W razie sprzeczności pomiędzy przepisami dotychczasowego statutu a przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1560 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018r., poz. 845) stosuje się przepisy tych ustaw.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia Członków

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia Członków

CZĘŚĆ OGÓLNA.

DZIAŁ I. PRZEPISY WSTĘPNE.

§ 1

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec”, zwana dalej „Spółdzielnią”.

§ 2

Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Jelenia Góra.
2. Spółdzielnia działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieokreślony.

§ 3

1. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.
2. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw lokali.
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
5. Dla realizacji zadań określonych w ust. 2 i 3 Spółdzielnia:
 - 1) zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi mienie członków Spółdzielni,
 - 2) prowadzi działalność inwestycyjną,
 - 3) może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną.
6. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, a w szczególności:
 - 1) zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków,
 - 2) wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu znajdujące się w innych budynkach niż wybudowane lub nabyte w celu wynajmu lokali,
 - 3) działalność gospodarczo-usługową dla uzyskania dodatkowych środków na remonty i modernizacje zasobów mieszkalnych zgodnie z zaleceniami Rady Nadzorczej.

7. Spółdzielnia może być członkiem Związków Spółdzielczych, a także może tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych dla realizacji zadań określonych w ust. 3, 4 i 5. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.
8. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy „Prawo spółdzielcze”, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz niniejszego Statutu.

§ 4

Spółdzielnia zarządza nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.”

DZIAŁ II. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI.

ROZDZIAŁ 1. Członkowie.

§ 5

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwanej dalej „ekspektatywą własności”, lub
 - 5) będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 Statutu.
2. Członkiem Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 11 ust. 4 Statutu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Przepis art. 16 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.

§ 6

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 prawo do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,

- 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., złożyły pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba,
 - 7) wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami Spółdzielni.
2. Przepisy art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m. stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego, o którym mowa w art. 17¹⁹ u.s.m., lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ u.s.m.
 3. Członkiem Spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
 4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłużej niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć z pośród siebie pełnomocnika w celu wykonania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 7

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 6 ust. 1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.

6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjęciu uchwały należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.

ROZDZIAŁ 2. Prawa i obowiązki członków.

§ 9

1. Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe.
2. Członkowie Spółdzielni mają prawo do:
 - 1) wybierania i bycia wybieranym do organów Spółdzielni, przy czym członkom nie posiadającym zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do czynności prawnych przysługuje jedynie prawo wybierania do organów Spółdzielni przez przedstawicieli ustawowych,
 - 2) czynnego udziału w życiu Spółdzielni, zgłaszania i żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,
 - 3) zgłaszania uwag w zakresie bieżącej działalności Spółdzielni,
 - 4) uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz prawo do żądania w trybie przewidzianym w Statucie zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw,
 - 5) korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w czasie Walnego Zgromadzenia. Osoby z pomocy, których korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu,
 - 6) odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym w sposób i w terminach określonych w Statucie,
 - 7) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia sprzecznych z postanowieniami Statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzących w interesy Spółdzielni lub mających na celu pokrzywdzenie członka, poprzez wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały,
 - 8) wystąpienia do sądu o ustalenie nieistnienia albo nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia, sprzecznej z ustawą,
 - 9) zaznajamiania się z uchwałami organów Spółdzielni, protokołami obrad organów Spółdzielni, protokołami lustracji, wnioskami polustracyjnymi oraz corocznymi informacjami o realizacji wniosków polustracyjnych, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 10) otrzymania odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem jednego egzemplarza odpisu Statutu i regulaminów uchwalonych na jego podstawie, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich wydanie. Wysokość opłat za odpisy i kopie ustala Zarząd,
 - 11) przeglądania rejestru członków Spółdzielni, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o ochronie danych osobowych,
 - 12) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni,
 - 13) korzystania z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku,
 - 14) ubiegania się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub odrębnej własności lokalu mieszkalnego w trybie określonym w Statucie,
 - 15) zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności lokalu w wypadkach przewidzianych Statutem,
 - 16) żądania przedstawienia przez Spółdzielnię kalkulacji wysokości należnych opłat,

- 17) kwestionowania zasadności wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub bezpośrednio na drodze sądowej,
- 18) udziału w nadwyżce bilansowej,
- 19) innych świadczeń Spółdzielni, nie wymienionych wcześniej w zakresie jej statutowej działalności.

§ 10

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i opartych na nich regulaminów.
2. Członek terminowo uiszcza opłaty za używanie lokalu, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz inne opłaty uchwalone przez organy Spółdzielni, w tym opłaty za dokonywane na jego wniosek czynności w związku z nabyciem lub posiadaniem spółdzielczego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności, szczególnie takich jak:
 - 1) wydawanie zaświadczeń bądź potwierdzeń prawa do lokalu,
 - 2) wydawanie duplikatów dokumentów przydziału lub umowy.
3. Członek obowiązany jest uiszczać dodatkowo opłaty na pokrycie kosztów:
 - 1) upomnień i wezwań w wyniku naruszenia przez członka postanowień Statutu,
 - 2) dodatkowych odczytów podzielników i urządzeń pomiarowych,
 - 3) kar nałożonych w oparciu o obowiązujące regulaminy.

ROZDZIAŁ 3. Ustanie członkostwa.

§ 11

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o którym mowa w art. 18 u.s.m.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 u.s.m i art. 26 u.s.m. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio.
3. Jeżeli członkowi przysługuje w danej 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 tej Spółdzielni. Przepis ten stosuje się do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali.
4. Członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielni nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

§ 12

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

DZIAŁ III. ORGANY SPÓŁDZIELNI.

ROZDZIAŁ 1. Postanowienia ogólne.

§ 13

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie,
 - 2) Rada Nadzorcza zwana Radą,
 - 3) Zarząd.
2. Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów – osób fizycznych posiadających pełną zdolność do czynności prawnych. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw, przy dopuszczeniu możliwości głosowania za, przeciw i wstrzymania się od głosu.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1. pkt 1 – 3, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

ROZDZIAŁ 2. Walne Zgromadzenie

§ 14

1. Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
3. Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać m.in. imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
4. Członek o ograniczonej zdolności do czynności prawnych bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego przedstawiciela ustawowego, a osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastąpić więcej niż jednego członka.
5. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.
6. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów.
7. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i zaproszeni przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz zaproszeni goście. Członkowie Zarządu, jeżeli nie są członkami Spółdzielni, uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu z głosem doradczym.

§ 15

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 7) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian Statutu,
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 14) uchwalanie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, które wypłacane jest w formie ryczału za udział w posiedzeniach tego organu bez względu na ilość posiedzeń,
- 15) uchwalanie regulaminów obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej,
- 16) podejmowanie uchwał w sprawie podwyższenia opłat za używanie lokali ponad poziom określony w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 17) podejmowanie uchwał w sprawie ponoszenia kosztów przez członków Spółdzielni związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
- 18) podejmowanie uchwał wyrażających zgodę na dokonanie spłaty za swoich członków zaciągniętego przez Spółdzielnię zadłużenia z tytułu kredytu lub kredytów, o których mowa w art. 7 i art. 11 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wpłacanych premii gwarancyjnych.

§ 16

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego, tj. do 30 czerwca każdego roku.
2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej.
 - 2) przynajmniej jednej piątej ogółu członków.
3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
4. W przypadku wskazanym w ustępie 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.
5. Porządek obrad ustala Zarząd.

§ 17

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia:
 - 1) członkowie Spółdzielni,
 - 2) Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 3) Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Zawiadomienia dokonuje się przez wywieszenie zawiadomień w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni a także przez umieszczenie tych zawiadomień na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 18

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków Spółdzielni w sposób określony w § 18 Statutu. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołanie członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
4. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się zwykła większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu z wyjątkiem spraw, gdy ustawa lub Statut wymaga kwalifikowanej większości głosów.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczna jest co najmniej połowa ogólnej liczby członków uprawnionych do głosowania.
6. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów do Rady Nadzorczej. Na żądanie 1/3 liczby członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu zarządza się głosowanie tajne, także w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 19

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłaszanych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni a także umieszcza na stronie internetowej Spółdzielni.

§ 20

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. Uchwały sprzeczne z ustawą są nieważne.
2. Członek oraz Zarząd Spółdzielni może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały w terminie 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wnosi Zarząd, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. Uchwałę o wykluczenie lub wykreślenie ze Spółdzielni może zaskarżyć wyłącznie członek, którego wykluczenie lub wykreślenie dotyczy.
3. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodni wskazany w ust. 2 biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w Statucie.

§ 21

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub wyznaczony przez Radę jej przedstawiciel.
2. Walne Zgromadzenia dokonuje wyboru ze swego grona prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej jeden asesor.

§ 22

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz prezydium.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.

ROZDZIAŁ 3. Rada Nadzorcza.

§ 23

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni.

§ 24

1. Rada Nadzorcza składa się od 3 do 5 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni.
2. Kandydat na członka Rady Nadzorczej składa oświadczenie, dotyczące:
 - zatrudnienia w Spółdzielni kandydata lub jego małżonka,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z opłatami na rzecz Spółdzielni,
 - karalności,
 - zdolności do czynności prawnych,
 - posiadanego wykształcenia i kwalifikacji zawodowych.
3. W skład Rady Nadzorczej Spółdzielni nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Do Rady Nadzorczej może być wybrana również osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez członka - osobę prawną.

5. Kadencja Rady Nadzorczej trwa 3 lata od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do wyboru nowej Rady na Walnym Zgromadzeniu odbywanym po 3 latach.
6. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
7. Osoba będąca członkiem Rady Nadzorczej przez 2 kolejne kadencje może zostać ponownie wybrana do Rady Nadzorczej po przerwie wynoszącej co najmniej 1 kadencję.

§ 25

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie za udział w pracach statutowych Rady w formie miesięcznego ryczałtu. Za podstawę ustalenia wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady, przyjmuje się minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane jest formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i czas przeznaczony na wykonanie innych czynności w Radzie.
3. Wynagrodzenie nie przysługuje członkom Rady za miesiąc, w którym członek Rady nie uczestniczył w żadnym ze zwołanych posiedzeń Rady.
4. Wynagrodzenie nie przysługuje członkom Rady, jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady się nie odbywa.
5. Wysokość wynagrodzenia dla każdego z członków Rady wynosi 20 % minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.

§ 26

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w wypadku:
 - 1) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - 2) zrzeczenia się mandatu,
 - 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 4) cofnięcia przez członka - osobę prawną pełnomocnictwa dla swojego przedstawiciela w Radzie.

§ 27

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który:

- utracił mandat,
- został zawieszony zgodnie z § 4 art. 56 ustawy Prawo spółdzielcze.

Najbliższe zwołane Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego spośród członków spółdzielni - do końca kadencji Rady Nadzorczej, a w przypadku zawieszenia, ustosunkowuje się do powyższego.

§ 28

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań z działalności oraz sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków.
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia składników majątku trwałego poza nieruchomościami,

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - 6) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 7) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 8) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 9) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członków Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy 2 członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 10) uchwalanie regulaminu Zarządu oraz innych regulaminów przewidzianych Statutem,
 - 11) uchwalanie założeń organizacyjno-finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
 - 12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 13) uchwalanie szczegółowych zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uchwalanie wysokości stawek opłat za lokale oraz wysokości opłat wymienionych w § 7 ust. 2 i ust. 3 Statutu,
 - 14) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 15) wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym Prezesa i jego zastępcy,
 - 16) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w § 16 Statutu,
 - 17) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,
 - 18) wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego,
 - 19) uchwalanie zwiększonego obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w przychodach i innych dochodach z nieruchomości wspólnej na wniosek większości właścicieli zamieszkujących w budynku lub budynkach obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
 - 20) ustanowienie pełnomocnika do reprezentowania Spółdzielni w sądzie jeśli powództwo o uchylenie uchwały Walne Zgromadzenie wytoczył Zarząd Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątkowy Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 29

Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona prezydium, w skład, którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz oraz przewodniczący stałych komisji Rady. Prezydium organizuje pracę Rady.

§ 30

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ 4. Zarząd.

§ 31

1. Zarząd składa się z 2 członków: Prezesa i Zastępcy Prezesa wyłonionych w drodze konkursu, wybieranych w głosowaniu tajnym przez Radę Nadzorczą
2. Wyboru i odwołania członków Zarządu, w tym:

Prezesa Zarządu, jego Zastępcy i Członka Zarządu, dokonuje w drodze konkursu na czas nieokreślony Rada Nadzorcza w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.

3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Dla członków Zarządu zastosowanie mają następujące wymogi kwalifikacyjne:
 - 1) Prezes – wykształcenie wyższe, staż pracy 5 lat na stanowisku kierowniczym oraz znajomość zagadnień spółdzielczości.
 - 2) Zastępca Prezesa – Główny Księgowy – wykształcenie wyższe ekonomiczne, staż pracy 5 lat w księgowości oraz znajomość zagadnień spółdzielczości.
5. Rada Nadzorcza podejmuje decyzję, z którym członkiem Zarządu będzie nawiązany stosunek pracy.
6. Z członkiem Zarządu zatrudnionym w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy – w zależności od powierzonego stanowiska – na podstawie umowy o pracę albo powołania stosownie do wymogów Kodeksu Pracy.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 32

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezatrzymanych w ustawie lub Statucie dla innych organów, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) podejmowanie decyzji o ustanawianiu na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - 3) podejmowanie decyzji w sprawie ustanawiania na rzecz członków o których mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 3 odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) podejmowanie decyzji w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
 - 6) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 7) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
 - 8) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych i przedkładanie ich Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,
 - 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
 - 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w granicach określonych przez Walne Zgromadzenie.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swojej działalności Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu.

§ 33

1. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu.
2. Podział czynności między członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 34

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej

wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

ROZDZIAŁ 5. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 35

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu. W razie konieczności Rada Nadzorcza może ze swoich członków wyznaczyć osobę do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.
2. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zasady konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 – Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tego organu w pełnieniu czynności. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia bądź odwołania zawieszonoego członka Rady Nadzorczej.

§ 36

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

§ 37

1. Członek Zarządu i Rady Nadzorczej winny czynu zaniedbania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
2. Członek Zarządu, Rady oraz likwidator odpowiada wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu Spółdzielni, chyba, że nie ponosi winy.

DZIAŁ IV. POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZ SPÓŁDZIELCZE.

§ 38

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
2. W wypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia ulega zawieszeniu do dnia zakończenia postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
3. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 39

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.

O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie, w terminie 14 dni od dnia podjęcia decyzji.

2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie między członkiem a Spółdzielnią, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna.
3. Rada Nadzorcza obowiązana jest rozpatrzyć odwołanie członka w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna.
4. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od dnia podjęcia, a jeżeli Statut przewiduje jej doręczenie – od dnia doręczenia tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrywane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone, co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
5. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem, doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
6. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć wniesione odwołanie po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

DZIAŁ V. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

§ 40

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w oparciu o plan działalności zatwierdzony przez uprawniony organ samorządowy, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 41

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy również inne fundusze własne:
 - 1) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) inne fundusze Spółdzielni mogą być tworzone na podstawie odrębnych przepisów.
3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2017 poz. 1596), tj. na dzień 09 września 2017r.
4. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określają regulaminy uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 42

Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia straty każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 43

1. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach.
3. Przepis ust. 1 i ust. 2 stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, 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.

DZIAŁ VI. LUSTRACJA.

§ 44

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień.
3. Lustracja może być przeprowadzona także na żądanie:
 - 1) Walnego Zgromadzenia,
 - 2) Rady Nadzorczej,
 - 3) 1/5 członków Spółdzielni.
4. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku nie zrzeszenia się Spółdzielni lustrację przeprowadza wybrany związek rewizyjny lub lustrator wskazany przez Krajową Radę Spółdzielczą.

§ 45

1. O rozpoczęciu lustracji lustrator zawiadamia Radę Nadzorczą i Zarząd. Członkowie Rady Nadzorczej uprawnieni są do uczestniczenia w lustracji.
2. Lustrator uprawniony jest do przeglądania ksiąg i wszelkich dokumentów Spółdzielni oraz do bezpośredniego sprawdzania jej stanu majątkowego. Organy Spółdzielni i jej pracownicy są obowiązani udzielać lustratorowi żądanych wyjaśnień i wszelkiej pomocy.

§ 46

1. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.
2. Na żądanie członka Spółdzielni Zarząd Spółdzielni obowiązany jest udostępnić mu protokół lustracji do wglądu oraz wnioski polustracyjne i informuje o ich realizacji. Wnioski z przeprowadzonej lustracji Rada Nadzorcza przedstawia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.
3. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

DZIAŁ I. WKŁADY MIESZKANIOWE I BUDOWLANE

ROZDZIAŁ 1. Wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 47

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Wysokość wkładu mieszkaniowego ustala się jako różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych tj. umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Wkład mieszkaniowy stanowi taką część wartości lokalu, w jakiej został wniesiony w dacie przydziału lokalu i obejmuje:
 - 1) wpłacony wkład mieszkaniowy,
 - 2) spłacony kredyt.

Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy. 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.

§ 48

1. Ustalenie wysokości wymaganego wkładu następuje z uwzględnieniem rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów budowy.
2. Ustalenie wysokości wkładu i kosztów budowy następuje w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji,
 - 2) ostatecznie w terminie do 90 dni po zakończeniu i rozliczeniu danej inwestycji.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo – usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
4. Dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność). Założenia organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 49

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) inne postanowienia określone w Statucie.
2. 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 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.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub Spółdzielnię.
5. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
6. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
7. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w ust. 1, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom bliskim, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w ust. 1, zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniem umowy o budowę lokalu.
8. Osoba, o której mowa w ust. 7, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.

§ 50

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrycia kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) inne postanowienia określone w statucie.
 - 6) inne postanowienia określone w statucie.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepis ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczy osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobjmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.

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

ROZDZIAŁ 2. Rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz równowartości spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 51

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 u.s.m., w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia korzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w art. 11 ust. 2¹ u.s.m., jest opróżnienie lokalu.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu na podstawie art. 11 ust. 2 u.s.m., Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego 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 u.s.m.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, 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 nieopróżnienia lokalu.
6. W przypadku, o którym mowa ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
7. 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. 1, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
8. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 52

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, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m.”

§ 53

Postanowienia dotyczące wkładów budowlanych odnoszą się również do wkładów na lokale o innym przeznaczeniu.

DZIAŁ II. PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI.

§ 54

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 53 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka Spółdzielni na rzecz, którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu.

§ 55

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o których mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz, której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o których mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu.

§ 56

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe odpowiadają rzeczywiście zajmowanej powierzchni wynikającej z rozliczenia inwestycji i wysokości wkładu budowlanego wpłaconego na budowę miejsca postojowego, po dokonaniu przez nich spłat, o których mowa w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z 17¹⁴ ust. 2 i 3 u.s.m.

DZIAŁ III. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI SPÓŁDZIELCZYCH.

ROZDZIAŁ 1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 57

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

§ 58

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości w zapłatach opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z opłatą, o której mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem

- pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek Spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
 4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1¹ i 1² u.s.m., stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1² u.s.m., spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

§ 59

1. Spółdzielnia w ramach możliwości i zgłoszonych potrzeb buduje mieszkania w zamian za przekazane środki finansowe zainteresowanych osób.
2. O możliwości uzyskania mieszkania z nowego budownictwa określonego w ust. 1 Zarząd Spółdzielni powiadamia członków i inne zainteresowane osoby poprzez środki masowego przekazu tj. prasę, radio lub telewizję.
3. Oferty rozpatrywane są w następującej kolejności:
 - 1) członkowie zasiedleni - w kolejności daty złożenia oferty,
 - 2) inne osoby - w kolejności daty złożenia oferty.

§ 60

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
2. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.,
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
 - 3) Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonywanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osoby, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 61

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

§ 62

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.

§ 63

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u.s.m., roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zawiadomienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym Spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. u.s.m.

§ 64

1. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 65

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

§ 66

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywca budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. W przypadku nabycia prawa do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych w tym budynku albo roszczenie o ustanowienie takiego prawa, stają się członkami tej spółdzielni, a spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie takiego prawa przysługuje w stosunku do Spółdzielni, która nabyła prawo do gruntu wraz z prawem własności budynku lub udziału we współwłasności budynku. Jednocześnie ustają stosunki członkostwa w Spółdzielni, której prawo do gruntu wraz z prawem własności znajdującego się na nim budynku albo udziałem we współwłasności tego budynku zostało zbyte.

ROZDZIAŁ 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 67

1. W budynkach stanowiących własność Spółdzielni jej członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Spółdzielnia nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali, ani praw do miejsc postojowych położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego.

§ 68

Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiorcy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.

§ 69

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 obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo 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 przesyła 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.
6. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

§ 70

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

§ 71

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 72

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

§ 73

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

§ 74

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo przeszło na jednego lub kilku spadkobierców, powinni oni przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 75

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, 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, przepis art. 16 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Uprawnionym, których lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 76

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą przeznaczenia lokalu. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 77

1. W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust.1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych § 79 ust. 2 Statutu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 78

Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio, z tym, że przysądzenie prawa na rzecz licytanta nie może nastąpić, jeżeli nie został on przyjęty na członka Spółdzielni. W takim wypadku licytantowi przysługuje prawo roszczenia o zwrot złożonej ręką.

§ 79

Przepisy dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wielostanowiskowych.

§ 80

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

§ 81

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

ROZDZIAŁ 3. Odrębna własność lokalu.

§ 82

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 83

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1, albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu, w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względów na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 84

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 nimi udziałami w nieruchomości. W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.
2. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust.1.

§ 85

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

§ 86

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa art. 18 ust. 1 u.s.m.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 u.s.m., bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 87

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

§ 88

1. Większość właścicieli lokali w budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom Spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o których mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 4. ust. 4¹ pkt 2 u.s.m., według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 lub w art. 26 u.s.m., niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 89

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 1994r. o własności lokali. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynkach lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczona 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 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 u.s.m.

§ 90

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18. ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.
3. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

§ 91

Przepisy art. 18 – 22, art. 23 ust. 2, art. 24, art. 24¹ art. 26 i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

ROZDZIAŁ 4. Zamiana lokali.

§ 92

Spółdzielnia realizuje zamiany mieszkań poprzez:

1. Ustanowienie (w granicach istniejących możliwości Spółdzielni) prawa do innego mieszkania spółdzielczego w zamian za zrzeczenie się przez członka uprawnień do dotychczas zajmowanego lokalu spółdzielczego i pozostawienie go do dyspozycji Spółdzielni,
2. Umożliwienie członkom Spółdzielni i osobom posiadającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu, zamiany lokali we własnym zakresie w drodze:
 - zamiany cywilnej,
 - zamiany spółdzielczej.

§ 93

Zamiana cywilna występuje wyłącznie przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu. Umowa zamiany lokali między zainteresowanymi osobami wymaga formy aktu notarialnego.

§ 94

Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu spółdzielczego a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym.

§ 95

Zamiana mieszkania między członkiem Spółdzielni, najemcą lokalu spółdzielczego a osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od wyrażenia zgody przez ten podmiot.

§ 96

Przy rozliczeniach w związku z zamianą mieszkań stosuje się:

- 1) z członkami Spółdzielni posiadającymi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - zasady finansowe określone w Statucie w rozdziale wkłady mieszkaniowe i budowlane,
- 2) z najemcami - ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

ROZDZIAŁ 5. Opłaty za używanie lokali.

§ 97

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się także do spadkobiercy lub spadkobierców spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali o innym przeznaczeniu, wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
5. 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 4.
7. 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.
8. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w ust. 1, 4, 5, 6 i 7 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomościami, koszty zakupu energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), wywozu nieczystości, domofonów oraz odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

10. Do zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1, 4, 5, 6 i 7 zalicza się w szczególności:
 - a) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami,
 - b) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności,
 - c) poniesione a nie refundowane przez Skarb Państwa koszty scalenia lub podziału nieruchomości,
 - d) opłaty publiczno – prawne.
10. Za opłaty, o których mowa w ust 1, 4 i 7 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo 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.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 98

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w § 97 ust. 1, 3, 4, 6 i 7,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 99

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 97 ust. 1, 3, 4, 6 i 7 jest ustalana przez Radę Nadzorczą na podstawie planu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na lokale i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przewidzianych do poniesienia w danym roku w skali wyodrębnionych nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadających na lokale i nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni (za wyjątkiem kosztów zakupu ciepła), ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody, ich rozliczania oraz zasady ustalania opłat za ciepło określa regulamin rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, stanowiącej mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków zarządzane przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w § 97 ust. 1, 4 i 7, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. 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.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 100

1. Opłaty, o których mowa w § 97 ust. 1, 3, 4, 6 i 7 należy uiszczać, co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Spółdzielni. Na wniosek członka, w uzasadnionych przypadkach, Zarząd może podjąć decyzję o przedłużeniu terminu płatności.
2. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi, a ustaje z dniem oddania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

3. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 97 ust.1, 3, 4, 6 i 7 Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza na umotywowany wniosek członka może podjąć decyzję o umorzeniu w całości lub w części naliczonych odsetek.
4. Wszelkie bieżące wpłaty, w przypadku istnienia wymagalnych należności w opłatach tego samego rodzaju są zaliczane według następującej kolejności:
 - 1) zaległe odsetki,
 - 2) koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego,
 - 3) opłaty zaległe,
 - 4) opłaty bieżące.
5. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu, wnoszonych do Spółdzielni, ma prawo natomiast zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 97 ust. 1, 3, 4, 6 i 7, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. 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 w § 97 ust. 1, 3, 4, 6 i 7, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
8. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
9. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące 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.

ROZDZIAŁ 6. Wynajem lokali.

§ 101

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu:
 - 1) znajdujące się w budynkach wybudowanych lub nabytych w celu wynajmowania lokali,
 - 2) znajdujące się w innych budynkach Spółdzielni w sytuacjach uznanych przez Zarząd za uzasadnione.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Do wynajmu lokali mieszkalnych mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu osobom fizycznym i prawnym.
5. Do wynajmu lokali o innym przeznaczeniu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Warunki wynajmu lokali są określane w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

ROZDZIAŁ 7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu.

§ 102

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków własnych członków spółdzielni lub innych użytkowników lokali na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową i estetyczną mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie mieszkań, jeśli nie jest wykonywane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Rozliczenie z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu będzie uwzględniane w wycenie wartości rynkowej lokalu dokonanej przez rzeczoznawcę, a w przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu rozliczenia z tego tytułu dokonywane będą bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 103

Regulamin porządku domowego w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza.

§ 104

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin powinien przede wszystkim określać:
 - 1) naprawy obciążające Spółdzielnię,
 - 2) naprawy obciążające członka Spółdzielni
3. Naprawy w części obciążające Spółdzielnię, a w części członka z podaniem proporcji tych obciążeń.

§ 105

Do czasu uchwalenia regulaminów przewidzianych niniejszym statutem zachowują moc regulaminy dotychczasowe, jeżeli nie są sprzeczne ze Statutem.

§ 106

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 107

Z dniem zarejestrowania niniejszego Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym traci moc Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 24 czerwca 2017r.